

aktiv.



Ryggeveien 4, 1533 MOSS

Enebolig med sentral beliggenhet i Moss med renovering og oppussingsbehov



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 000 000,-
Omkostn.: Kr 76 350,-
Total ink omk.: Kr 3 076 350,-
Selger: Tom Christoffer Bråthen
Liljeflod

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 151/222 kvm
Tomtstr.: 838.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1713
Oppdragsnr.: 1114250007

Enebolig med renovering og oppussingsbehov

Ryggeveien 4 i Moss er en romslig enebolig med sentral beliggenhet, opprinnelig oppført i 1890 og utvidet i 1967. Boligen har fire soverom, to badrom og et romslig kjøkken. Stuen er todelt med plass til både salong og spisestue. Kjelleren har egen utgang og delvis krypkjeller fra 1890.

Annekset, oppført i 1945, har kjøkken, bad, stue og soverom, men er ikke tilkoblet vann eller avløp og trenger betydelig oppgradering. Eiendommen inkluderer også to boder. Nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon gjør dette til en attraktiv mulighet for den rette kjøperen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	56
Tilstandsrapport	58
Egenerklæring	117
Energiattest	119
Nabolagsprofil	135
Budskjema	144

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 151 m²

BRA - e: 71 m²

BRA totalt: 222 m²

TBA: 5 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 30 m² Bad, Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 66 m² Vindfang, Gang, Soverom, Kjøkken, Gang 2, Trapperom, Trapperom 2, Toalettrom, Stue

2. etasje

BRA-i: 55 m² Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m² Vindfang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

BRA-e: 29 m² Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene

anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

838.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet skrånende tomt med støttemur mot øst mot Fredrik Sollies vei/Klommestensbakken. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass med god plass til biler. Gressarealer for lek og mor.

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter. Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus. I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager;

Melløs Parken Barnehage
Solielunden Barnehage

Bytårnet barne og ungdomsskole:
Skolen ligger sentralt i Moss og tilbyr et godt læringsmiljø for de yngste elevene.

Melløs barneskole:
Barneskole i nærheten, kjent for sitt engasjerte lærerkorps og gode skolemiljø.

Videregående;
Malakoff V.G.S (ca. meter unna)
Kirkeparken V.G.S (Sentrum)

CIS (Children's International School) (Sentrum/Verket)

Offentlig kommunikasjon

Buss

Nærmeste bussholdeplass: Det er flere bussholdeplasser i nærheten, inkludert stopp for linjene 540, 206, 20, 207, og 252. Disse linjene gir god dekning og hyppige avganger til ulike deler av Moss og omegn.

Tog

Moss stasjon: Ligger omtrent 1,5 km fra boligen, og tilbyr togforbindelser via til Oslo og sydover mot Sverige. Dette gir enkel tilgang til både lokale og regionale destinasjoner.

Ferje

Moss-Horten ferje: Ferjeterminalen ligger også i nærheten og gir en praktisk forbindelse over Oslofjorden 1.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er opprinnelig oppført i 1890, det foreligger ingen opplysninger om dette. Opplysninger om byggeår er gitt av tidligere eier i forbindelse med takst av eiendommen. Bygningen er senere bygd på med kjeller, 1. og 2. etasje i 1967. Taktekkingen er av taksten i betong mot vest, taksider mot øst er ikke synlig men har trolig papptekking eller tilsvarende. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Veggene har trolig vegger i tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår for tilbygg. Fasade/

kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonens alder er ikke kjent med deler av dette er trolig fra 1967 og deler er trolig eldre og mulig tilbake til byggeår. Det er ikke tilstrekkelig adkomst til loft og kontrollen er kun utført fra luke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i kjeller med koblede rammer. Soverom i 2 etg. mot syd/øst og soverom syd/vest med et nyere vindu i hvert rom.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre, hoveddør i finert utførelse. Utenfor hoveddør er det gulv i støpt betong, rekkverk i trekonstruksjoner. Støpt trapp med rekkverk i metall.

Det er ikke utført betydelige oppgraderinger eller påkostninger på mange tiår, utstyr, bygningsdeler, installasjoner og overflater har høy alder. Dette med unntak av innmat i sikringsskap fra 2013.

Følgende elementer på eneboligen har fått TG2

Utvendig

Taktekking

Taktekkingen er av taksten i betong mot vest, takside mot øst er ikke synlig men har trolig papptekking eller tilsvarende. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Skader på vindskier.

Tiltak; Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Utbedre vindskier.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tiltak; Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for

når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Veggene har trolig vegger i tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår for tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak; Råteskadet trekledning må skiftes ut. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Fasader må behandles/vedlikeholdes, manglende vedlikehold gir fare for utvikling av skader. Fasader uten tilstrekkelig lufting gir risiko for kondensering i konstruksjonen, konsekvensen av dette er råteskader.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonens alder er ikke kjent med deler av dette er trolig fra 1967 og deler er trolig eldre og mulig tilbake til byggeår. Det er ikke tilstrekkelig adkomst til loft og kontrollen er kun utført fra luke.

Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilerings av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Undertak har symptomer etter fukt.

Tiltak; Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering bør forbedres. Forholdet må undersøkes ytterligere, økt lufting av konstruksjonen vil kunne bedre forhold. Det er utført en begrenset kontroll og det er risiko for at det er symptomer/skader som ikke er oppdaget, ytterligere undersøkelser anbefales.

Dører

Bygningen har enkel kjellerdør i tre, hoveddør i finert utførelse.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Skader hoveddør. Dør til kjeller mangler beslag under terskel.

Dører har etterslep på vedlikehold. Hoveddør tetter dårlig til karm.

Tiltak; Dører må justeres. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Dører har høy alder, utskiftning anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Gulv i støpt betong, rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak; Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på

byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper,

Støpt trapp med rekkverk i metall.

Vurdering av avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak; Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av belegg, mur og teppe. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og strekt duk.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist skader på overflater. Overflater har høy alder og tydelig slitasje og skader på overflater.

Tiltak: Det må påregnes utbedring eller utskiftning av store deler av overflater.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak; Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovner i 1. og 2. etasje.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak; Det må foretas lokal utbedring. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ytterligere undersøkelser anbefales gjelder tilstanden på pipe før den tas i bruk.

Kontakt MIB for kontroll.

Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i kjeller er av mur.

Vurdering av avvik: Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. Overflaten har fuktskjolder. Det er utført søk på overflater med fuktindikator type Protimeter MMS 3. Det er gjort funn av høyere verdier en referansenivået i rommet på nedre del av yttervegger og gulv inn mot yttervegg.

Tiltak; Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle

skader. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak; Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innendig har boligen finèrdører/tredører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er avvik: Dør til vindfang subber i karm. Slitasje og manglede vedlikehold.

Tiltak; Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Utføre justeringer og vedlikehold.

Kjeller > Bad

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Alle vegger i mur. Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som viser høyere verdier i deler av gulv og inn mot sluk og vegger nedre del en referansenivået for rommet.

Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på fuktskader

Tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kjøkken

1. Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Plassbygd og tilpasset innredning av ulik alder, noe trege skuffer og skader.

Tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Spesialrom

1. Etasje > Toalettrom

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og servant

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Lufterør over yttertak er utsatt for lekkasje på grunn av rør som ligger langs deler av loft og er uisolert.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Kontroll av rør på loft bør utføres, risiko for lekkasje på rør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Ingen ventilasjon i kjeller, kjøkken 1. etasje og soverom 2. etasje nord.

Tiltak: Montere ventiler for tilstrekkelig ventilasjon.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tiltak; Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. VVB er tilkopledd med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak; Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Det er trolig ikke etablert noen drenering rundt hele boligen. Del oppført mot Ryggeveien er oppført som ringmur med et høyere nivå enn kjeller. Det foreligger ingen informasjon på etablering av drenering ved oppføring av denne delen av bygningen. Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er utført kontroll med fuktsøk i kjeller som viser høyere verdier på nedre del av yttervegg og gulv inn mot vegger en referansenivået i rommet. Kjellerom har også synlige symptomer på transport av fuktighet.

Tiltak; Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Nedsatt funksjon eller manglende drenering gir fare for fuktproblemer i kjeller, det kan ikke utelukkes at det vil bli nødvendig med tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur for kjeller, resterende opprinnelig bolig med ringmur av stein som trolig er supplert med enkelte deler med lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Tiltak; Påviste skader må utbedres. Symptomer tilsier at det er bevegelse i del av konstruksjonen med ringmur og at det er setninger på del i kjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger

I kjeller er det synlig at det kommer vannledning inn i boligen av nyere type PEL. I 2007 ble det utført arbeider med nytt v/a på eiendommen, men det er uklart om dette er ført helt inn til kom utenfor boligens nordside eller bare inn på eiendommen. Avløp inne i boligen er fra byggeår. Eiendommen er tilkopledd offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tiltak; Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ytterligere undersøkelser må utføres før hele anleggets alder kan kartlegges.

Følgende elementer har fått TG3

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i kjeller med koblete rammer. Soverom i 2 etg. mot syd/øst og soverom syd/vest med et nyere vindu i hvert rom.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og

det er sprekker i trevirket. Vindu soverom og stue 1. etasje lar seg ikke åpne. Vindu soverom 1. etasje og trapperom 2. etasje. soverom nord 2. etasje er punktert. Sov syd/ øst ekstra ramme med råteskader, vindu er tregt i karm. Vinduer kjeller med skader og sprekt glass, 1 vindu mot øst mangler innvendig vindu. Utvendig omramning med råteskader. Lister på vinduer er ført ned til beslag uten dryppkant.

Tiltak; Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene. Det må foretas lokal utbedring. Vinduer med unntak av 2 stk. har høy alder, utskiftning anbefales.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, kjeller med støpt gulv. Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600. Kjeller: Avvik del av gulv med opphevet parti 23 mm i hele delen, laveste punkt yttervegg mot øst og høyeste punkt midt på gulv. Avvik innenfor 2 meter 25 mm. 1. etasje: Avvik stue 29 mm i hele rommet, høyeste punkt hjørne nord/vest, laveste punkt ved ildsted inn mot kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 14 mm. Avvik kjøkken 8 mm i hele rommet, laveste punkt ved innredning mot gang og høyeste punkt innredning ved yttervegg. Avvik innenfor 2 meter 8 mm. 2. etasje: Avvik trapperom/gang 33 mm i hele rommet, laveste punkt dør soverom mot syd venstre side og høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 23 mm. Avvik soverom syd/vest 42 mm i hele rommet, høyeste punkt til venstre for dør og høyeste punkt i hjørne inn mot annet soverom. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjeller: Avvik del av gulv med opphevet parti 23 mm i hele delen, laveste punkt yttervegg mot øst og høyeste punkt midt på gulv. Avvik innenfor 2 meter 25 mm. 1. etasje: Avvik stue 29 mm i hele rommet, høyeste punkt hjørne nord/vest, laveste punkt ved ildsted inn mot kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 14 mm. Avvik kjøkken 8 mm i hele rommet, laveste punkt ved innredning mot gang og høyeste punkt innredning ved yttervegg. Avvik innenfor 2 meter 8 mm. 2. etasje: Avvik trapperom/gang 33 mm i hele rommet, laveste punkt dør soverom mot syd venstre side og høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 23 mm. Avvik soverom syd/vest 42 mm i hele rommet, høyeste punkt til venstre for dør og høyeste punkt i hjørne inn mot annet soverom. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Tiltak; For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat er medregnet de forhold som utløser TG 3 som er kjellergulv, trapperom og soverom syd/vest i 2. etasje. Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom

2. Etasje > Bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Baderom med belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servantmøbel. Mekanisk avtrekk yttervegg på egen bryter. Eneste sluk i rommet er plassert ved toalett.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Deler av gulv har motfall til sluk, ikke tett overgang vegg avløp fra dusjkabinett inn i vegg.. Det er skader på tapet og slitasje på innredning og utstyr. Rommet mangler tilluft Vindu er plassert i våt sone.

Tiltak; Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/ utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Kjeller > Bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er utstyrt med badekar og skyllekar. Belegg på gulv og vegger med mur og noe fliser.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Slukrist ved sluk er løs. Løst belegg på gulv, sprekker og belegg er ikke klemt til sluk. Ingen ventilasjon i rommet. Rustangrep i sluk. Løse fliser vegg.

Tiltak; Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Andre VVS-installasjoner

Servant i gang 1 etg.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.*

Avvik: Sprekk i servant.

Tiltak: Bytte servant.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg

På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat. Montert varsler i trapp opp fra kjeller bør flyttes ned i kjeller eller suppleres med en ekstra i kjelleretasjen. Slokkingsutstyr er eldre en 10 år og må byttes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak; Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Terrengforhold

Boligen har beliggenhet i område med aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terreng har fall inn mot bygningen.

Tiltak; Det bør foretas terrengjusteringer. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Anneks;

Taktekking med Eternitplater. Bygningen har ikke montert nedløp og takrenner.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Enkelt skur oppført inntil bygningen.

Følgende elementer har fått TG2

Utvendig

Taktekking

Taktekking med Eternitplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Råteskader på vindskie. Utett løsning i overgang tak mot vegg.

Tiltak; Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Eternittplater inneholder Asbest og må kasseres som spesialavfall. Utbedre skader og endre løsning mellom tak og vegg, konsekvensen er skader på andre bygningsdeler om tiltak ikke iverksettes.

Nedløp og beslag

Bygningen har ikke montert nedløp og takrenner.

Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Stige montert i dag er i trekonstruksjoner og ansees ikke sikker.

Tiltak; Stigetrinn for feier må monteres. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det bør monteres takrenner og nedløp slik at vann kan ledes bort fra bygningen.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hoveddør har skader og slitasje.

Tiltak; Skadede dører må erstattes med nye.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Bygningen har liten krypkjeller under trebjelkelag med adkomst fra luke i kjøkkengulv.

Vurdering av avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt

innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Fuktnivå i bjelkelag er noe høyt, konstruksjonen må holdes under oppsikt. Det er ingen ventilasjon i krypkjeller.

Tiltak; Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig. Etablere ventilasjon.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Skyvedør til soverom har åpning på mindre en 60 cm, dør har kraftige skjevheter ved karm på grunn av skjevheter i bygget..

Tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Enkelte dører må justeres

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak; Det bør gjennomføres radonmålinger. Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd. Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Tiltak; Bedre ventilerings må etableres. Montere ventiler i vegger på alle rom som ikke har dette.

Elektrisk anlegg

El-anlegg har montert skrusikringer og strømmåler på vegg i vindfang.

21.Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Fuktsikring og drenering

Ingen drenering etablert for bygningen.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tiltak; Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med drenering om man skal sikre bygningen for ytterligere setninger.

Følgende elementer på anneks har fått TG3

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Bygningen har skjevheter i konstruksjonen. Bygning eller mur har flyttet seg slik at det ikke lenger er en direkte understøttelse på yttervegg på baksiden av bygningen.

Tiltak; Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning må skiftes ut. De påviste skader må utbedres. Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Fasadene må behandles/vedlikeholdes, manglende vedlikehold gir fare for utvikling av skader. Det må utføres sikring av bærende konstruksjoner, konsekvensen er fare for ytterligere setninger/skader. Kostnadsestimat : Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Synlige skader på deler av taksperrer. Det er montert plast fra pipe og ned til yttervegg, trolig på grunn av problemer med lekkasje.

Tiltak; Lokal utbedring bør utføres. Lufting/ventilering må etableres. Utbedringer på bærende konstruksjoner må påregnes. Konsekvenser for manglende tiltak er skader på konstruksjoner.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Ikke vannbrett eller beslag over vinduer. Ingen

beslag under vinduer. Lister ned mot brett uten dryppkant.

Tiltak; Vinduene eller glassruter må skiftes ut. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Vinduer må byttes i sin helhet, utvendig må det etableres omramning og vannbrett m/beslag.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Utvendige trapper

Det er ikke montert trapp ved hoveddør, høyde opp er 30 cm.

Vurdering av avvik: Mangler trapp

Tiltak: Montere trappetrinn, fare for personskader.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre utvendige forhold

Enkelt skur oppført inntil bygningen.

Vurdering av avvik: Konstruksjon synes underdimensjonert.

Tiltak: Fjerne bygning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av belegg og tepper. Veggene har tapet og malte plater/plater.

Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er påvist skader på overflater.

Tiltak; Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik stue 133 mm i hele rommet, høyeste punkt ved dør til kjøkken og laveste punkt ytterhjørne syd/øst. Avvik innenfor 2 meter 75 mm. Avvik vindfang 58 mm i hele rommet, høyeste punkt venstre side hoveddør og laveste punkt høyre side dør til badrom. Avvik innenfor 2 meter 25 mm. Det er utført tiltak for oppretting tidligere og det er satt inn tresøyler under bjelkelag. Skjevheter er så store at

det ikke lenger er understøttelse mellom yttervegg og mur på baksiden av bygningen. Tilstanden er kontrollert fra luke på bygningens side mot syd. Det er ikke mulig å komme inn under bygningen på grunn av lagrede gjenstander. Plater montert under panel mot vest er knust, disse er av type Eternitt og inneholder Asbest.

Tiltak; For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Skjevhetene er store og det er fare for at de vil utvikles videre på bakgrunn av setninger på mur mot øst. Konsekvensen på tilstanden om store tiltak ikke utføres er full kollaps av konstruksjonen/bygningen. Tiltak må utføres. Plater med skader under panel mot vest inneholder Asbest og må kasseres som spesialavfall.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tiltak; Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Det må foretas lokal utbedring. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Tiltak med sprekker må utføres. Kontroll av MIB anbefales før ildsted tas i bruk. Trekonstruksjoner inn mot pipe må fjernes.

Kostnadsestimat for eventuell renovering av pipe er ikke beregnet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Våtrom

Etasje > Bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er utstyrt med servant og dusjkabinett. Det er gulvbelegg og malt tapet/belegg på vegger. Mekanisk avtrekk i vegg inn mot skur.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ikke sluk. Installasjoner er ikke tilkopleet vann eller avløp. Ikke tilluft, dårlig sirkulasjon. Dusjkabinett uten dør. Sprekker og skader på overflater.

Tiltak; Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Tiltak må utføres om rommet skal tas i bruk. Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Kjøkken

Etasje > Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader. Utstyr er ikke tilkopleet vann eller avløp og fungerer derfor ikke.

Tiltak; Det må foretas lokal utbedring. Det må etableres tilkopling med vann og avløp

om dette er mulig å gjennomføre.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Etasje > Kjøkken

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det er registrert avvik med avtrekk. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Vifte virker ikke.

Tiltak; Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anlegget er ikke tilkopledd vann eller avløp, og virker derfor ikke.

Tiltak; Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Bygningen er ikke tilkopledd avløp og virker derfor ikke.

Tiltak; Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

Anlegget mangler lufting, dette må etableres.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank. Det er opplyst om at varmtvannstank er

defekt. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. VVB er ikke koplet til vann og har ingen funksjon.

Tiltak; Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Varmtvannstank må skiftes ut. Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre dersom denne installasjonen skal tas i bruk. Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Bygningen har ikke varslingsutstyr eller slukkeutstyr, dette må fremskaffes.

Grunnmur og fundamenter

Søyler, murt bakvegg og ettermonterte stolper av stubber etc. til terreng. Vurdering av avvik: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Det er registrert utsigning av masser under grunnmuren. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Tiltak; Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Lokal utbedring må utføres. Konsekvensen for manglende tiltak er at det er fare for at mur på baksiden faller innover om bygningen mister understøttelse på hele bakvegg. Det må utføres tiltak for etablering/sikring av bygningen.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Terrengforhold

Det er fall på terreng inn mot bygningen. Eiendommen ligger med plassering i et utløsningsområde for kvikkleireskred.

Vurdering av avvik: Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak; Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved

eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med

bistand av teknisk sakkyndig

Standard

Velkommen til Ryggeveien 4

Ryggeveien 4 er en romslig enebolig med en sentral beliggenhet i Moss. Denne eiendommen gir deg kort vei til alle fasiliteter og et rikt nærmiljø med barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Boligen er opprinnelig oppført i 1890 og ble utvidet med kjeller, 1. og 2. etasje i 1967.

Eneboligen

Gang og Entré

Utvendig trapp i betong fører opp til en overbygget veranda. Herfra kommer du inn i vindfanget og entréen, som gir god plass til yttertøy og sko. Fra entréen har du tilgang til kjøkkenet og soverommet i første etasje, samt videre inn mot stuen.

Stue

Stuen er todelt med god plass til både salong og spisestue. På de originale tegningene var det et soverom der spisestuen nå ligger, noe som gir fleksibilitet i bruken av rommene.

Kjøkken

Kjøkkenet er romslig med eldre innredning og laminat benkeplate. Her er det god plass til både innredning og spiseplass. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, platetopp og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fra kjøkkenet er det gjennomgang til trappegangen med toalettrom og trapp til kjeller og andre etasje.

Soverom

Boligen har fire soverom, hvorav ett ligger i første etasje. De tre øvrige soverommene er av god størrelse og ligger i andre etasje. I denne etasjen finner du også ett av boligens to baderom. Det er god lagringsplass i kneloft på begge sider av boligen i andre etasje.

Bad

Boligen har to baderom, ett i kjelleren og ett i andre etasje. Begge baderommene har behov for renovering. Badet i andre etasje har belegg på gulv og tapet på vegger, og er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servantmøbel. Badet i kjelleren har badekar og skyllekar, med belegg på gulv og vegger av mur og fliser.

Kjeller

Kjelleren er delvis under bygningen med en mindre inspeksjonsluke til krypkjelleren fra 1890. Kjelleren har egen utgang, noe som gir fleksible bruksområder.

Innvendig

Innvendig har boligen gulv av belegg, mur og tepper. Veggene er dekket med tapet, trepanel og malte plater, mens takene har malte plater og strekt duk.

Annekset

På eiendommen finner du også et annekset. Annekset ble opprinnelig oppført i 1945 som en midlertidig bolig.

Kjøkken

Kjøkkenet i annekset har eldre innredning med glatte fronter og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er ikke tilkoblet vann og avløp.

Bad

Badet i annekset er utstyrt med servant og dusjkabinett, med gulvbelegg og malt tapet/belegg på veggene. Det er mekanisk avtrekk i veggen inn mot skuret. Badet er ikke tilkoblet vann og avløp.

Soverom og Stue

Annekset har adskilt stue og soverom, med fastmontert seng på soverommet. Innvendig har annekset gulv av belegg og teppe, vegger med tapet og malte plater, og tak med malte plater.

Tilstand

Annekset har betydelig etterslep på vedlikehold og setningsskader. Det er ikke tilkoblet vann eller avløp, og det anbefales å undersøke med Moss kommune før eventuelle arbeider utføres. Bygningen kan ikke tas i bruk til boligformål uten en formell godkjenning fra Moss kommune.

Ekstra lagringsplass

På eiendommen er det også to boder som gir ekstra lagringsplass.

Denne eiendommen har stort potensial for den rette kjøperen som ønsker å sette sitt eget preg på boligen. Med en sentral beliggenhet og nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, er dette en unik mulighet i Moss.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer og møbler som er på eiendommen under visning, medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Bygningen er senere bygd på med kjeller, 1. og 2. etasje i 1967. Det er ikke utført betydelige oppgraderinger eller påkostninger på mange tiår, utstyr, bygningsdeler, installasjoner og overflater har høy alder. Dette med unntak av innmat i sikringsskap fra 2013.

TV/Internett/Bredbånd

Følgende selskaper kan tilby tv og Internettjenester i område;

Telia tilbyr både TV- og internettjenester med høy hastighet og stabilitet. De har et bredt utvalg av TV-pakker og internettabonnementer.

Altibox er kjent for sine fiberoptiske bredbåndsløsninger som gir rask og pålitelig internettforbindelse. De tilbyr også TV-pakker med et stort utvalg av kanaler.

Telenor tilbyr både bredbånd og TV-tjenester, inkludert fiberbredbånd for høyhastighets internett.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

Solforhold

Det er gode solforhold på eiendommen gjennom hele dagen.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges fra et tidligere dødsbo. Arving/selger har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ytterligere rengjort innen overtakelse.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner.

Boligen har mursteinspipe og vedovn i stue.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av

oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 000 000

Kommunale avgifter

Kr 11 910

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Oppgitt kostnad sammenstiller dette for fjoråret. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år

Eiendomsskatt

Kr 4 727

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 185 320

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 741 279

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1713 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/2/1713:

17.03.2017 - Dokumentnr: 237294 - Borett

Rettighetshaver: Bråthen Viktor Emanuel

Meglers kommentar: Rettighetshaver er død.

20.12.1890 - Dokumentnr: 904343 - Bestemmelse om fiskerett

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2362

Meglers kommentar; Rettighetene er ikke legre relevant for denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendig avvik/utvendige avvik, plantegning for kjeller foreligger ikke.

Anneks

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger for tilbygg foreligger ikke. Denne bygningen ble oppført som et midlertidig bygg og skulle rives i løpet av ca 5 år. Bygningen ansees derfor ikke lovlig og har ikke vært godkjent som et permanent bygg. Det er i dag ikke vann eller avløp inn i boligen, dette ble fjernet for ca 30 år siden i følge eier

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Bod

Det foreligger ikke tegninger. Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Bod

Tegninger foreligger ikke.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om

fjerning/tilbakestillelse.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner;

Id KP_3002

Navn; Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype; Kommuneplanens arealdel

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse; 24.03.2021

Delareal; 340 m

KPHensynsonenavn; H210

KPStøy;Rød sone iht. T-1442

Delareal; 837 m

Arealbruk; Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn; Bolig

Delareal; 450 m

KPHensynsonenavn;H220

KPStøy; Gul sone iht. T-1442

Delareal; 358 m

KPHensynsonenavn; H310

KPFare; Ras- og skredfare

Reguleringsplaner;

Id 307

Navn; Klostergata - Ryggevegen RV 119 del 1 og 2

Plantype; Eldre reguleringsplan

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse; 01.11.2005

Delareal 828 m

Formål; Boliger

Feltnavn; B6

Id 20

Navn; KLOMMESTEN - VESTRE ØRE - ØSTRE ØRE

Plantype; Eldre reguleringsplan

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse; 13.04.1957

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/259/best020.pdf>

Delarealer; Delareal 10 m

Formål; Kjørevei

Utdrag fra reguleringsplanen; For boligområde innenfor B5-B6 er tillatte utnyttelsesgrad TU 50%. 1,5 biloppstillingsplass/garasje pr. boenhet inngår i beregningsgrunnlaget for TU. Kjelleretasje, der himling ligger mindre enn 0,5 meter over ferdig planert terreng regnes ikke med i bruksrealer. Maks tillatte mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Rask overtakelse er mulig.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 350 (Omkostninger totalt)

92 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 076 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 092 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 095 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 350

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Følgende vedlegg er vedlagt salgsoppgaven/kjøpekontrakten eller kan fremlegges ved henvendelse til eiendomsmegler;

Tilstandsrapport

Energiattest

Egenerklæring

Kommunale opplysninger

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et tidligere dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 950 Digital annonsering
3 500 Kommunale opplysninger
19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
12 900 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger/overtakelse per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 131 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

Aktiv Moss AS, Gudes gate 2, 1530 Moss

Tlf: 692 52 551

Salgsoppgavedato

09.05.2025



Aktiv Moss presenterer Ryggeveien 4 - Enebolig med oppgradering og renoveringsbehov



Boligen ligger meget sentralt til i Moss med pent opparbeidet tomt



Tomten er på 838 kvm. med store gressarealer



Betongstøpt trapp fører opp til boligens inngangsparti



Veranda ved inngangen



Vindfang og entré gir god plass til yttertøy og sko.



Gjennomgang via kjøkkenet til trapperom til andre etasje og ned til kjelleren.



Toalettrom



Boligen har en romslig stue med god plass til salong og spisestue





Den innerste delen av stuen var tidligere et soverom



Stue



Stue



Kjøkkenet er romslig med eldre innredning og laminat benkeplate



Her er det god plass til både innredning og spise plass.



Soverom i første etasje



Badet i andre etasje har belegg på gulv og tapet på vegger.



Badet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servanbmøbel.



3 av soverommene finner vi i andre etasje



Soverom



Soverom



Soverom



Soverom



Badet i kjelleren har badekar og skyllekar, med belegg på gulv og vegger av mur og fliser.



Vaskerom



Disponibelt rom i kjeller



Ryggeveien 4 er en romslig enebolig med en sentral beliggenhet i Moss. Denne eiendommen gir deg kort vei til alle fasiliteter.



Anneks er innredet med kjøkken, soverom, bad og stue. Bygningen har ikke tilkoblet vann og avløp



Stue i anneks



Soverom anneks



Kjøkkenet i annekset har eldre innredning med glatte fronter og kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Badet i annekset er utstyrt med servant og dusjkabinett, med gulvbelegg og malt tapet/belegg på veggene.



Velkommen til Ryggeveien 4

Plantegning

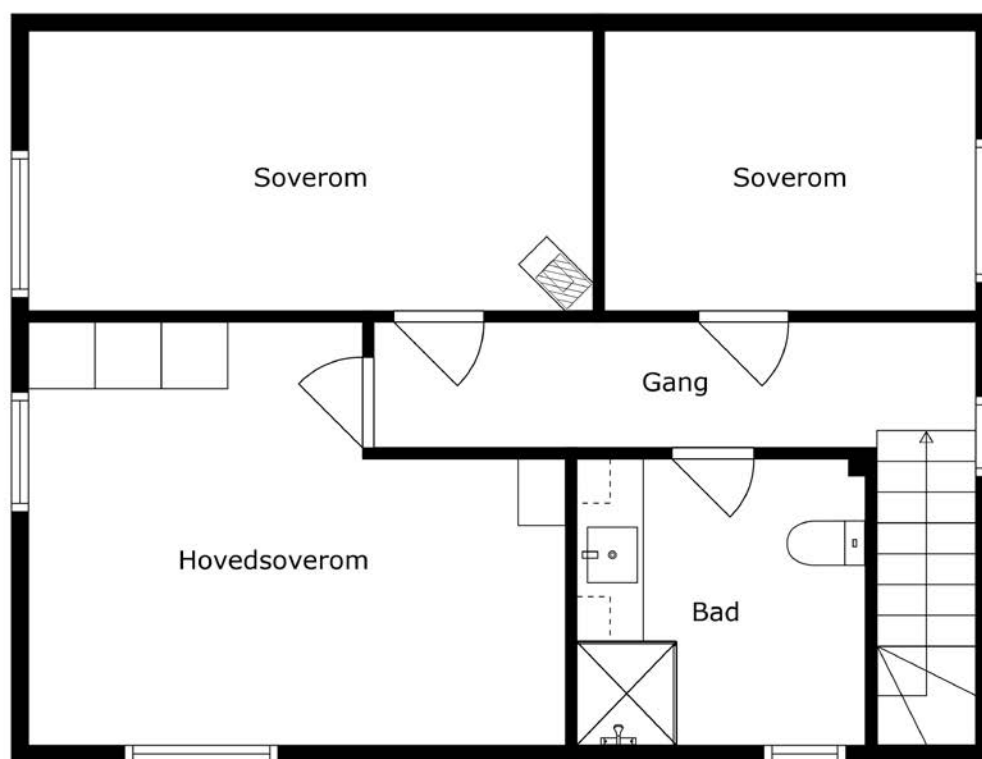



Creative foto

Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

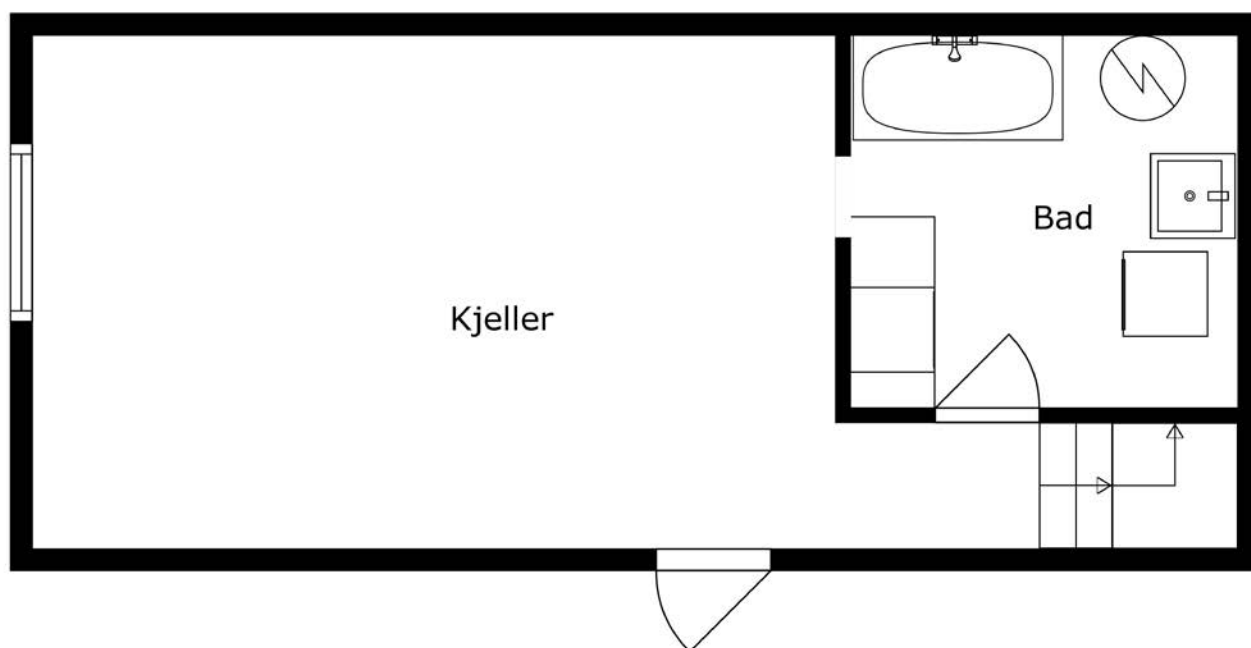



Creative foto

Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



2. Etasje



1. Etasje



3. Etasje



Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Ryggeveien 4, 1533 MOSS



MOSS kommune



gnr. 2, bnr. 1713

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 05.05.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 10021-1730

Referansenummer: HT1210

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

- Byggmester med 20 års erfaring fra byggebransjen.
- Taksoppdrag med eiendom siden 2009.
- TEGoVA Residential Valuer (TRV).
- Godkjent eksamen Veritas DNV-GL.
- Medlem i Norsk Takst.
- Erfaring utleie bolig/næring siden 1994.
- Benyttes som fagkyndig dommer.

For mer informasjon se www.takstmannen.no

Jeg har ca. 20 års erfaring fra en lokal anerkjent byggmesterbedrift i Moss. Der hadde jeg i mange år stilling som formann, med ansvar for kalkulasjon og oppfølging av totalentrepriser av store og små prosjekter.

Jeg har gjennomført takstutdanningen i Norsk takst og er TEGoVA Residential Valuer godkjent (TRV). TRV er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå, og det stilles krav til både erfaring og kunnskap. Jeg har også godkjent eksamen fra Veritas DNV-GL.

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mosseregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopppdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hovedbygg:

Denne bygningen er opprinnelig oppført i 1890, det foreligger ingen opplysninger om dette. Opplysninger om byggeår er gitt av tidligere eier i forbindelse med takst av eiendommen. Bygningen er senere bygd på med kjeller, 1. og 2. etasje i 1967. Det er ved befaring observert bygningsdeler i krypkjeller og loft som bekrefter at deler av bygningen har høy alder. Det er adkomst til 1. etasje via utvendig trapp og innvendig er det trapper mellom etasjene, egen utgang fra kjeller. Kjeller er kun under del av bygningen med mindre inspeksjonsluke inn i krypkjeller som er fra 1890. Krypkjeller er kun innsisert fra luke på grunn av manglende adkomst. I trapperom i 2. etasje er det luke til loft med løs stige. Loft er kun innsisert fra luke da det ikke er tilstrekkelig adkomst til loft.

Det er ikke utført betydelige oppgraderinger eller påkostninger på mange tiår, utstyr, bygningsdeler, installasjoner og overflater har høy alder. Dette med unntak av innmat i sikringsskap fra 2013.

Våtrom har høy alder og behov for full oppgradering.

Anneks:

Det foreligger dokumentasjon på at bygningen er søkt oppført som en midlertidig bolig og at denne skulle rives ca 1950. Bygningen er i dag ikke tilkople vann eller avløp da dette måtte fjernes på et tidligere tidspunkt ca 30 år siden. Bygningen har kraftig etterslep og setninger/skader som utgjør en stor kostnad for oppretting. Det antas at det vil bli mindre kostbart om bygningen rives og føres opp igjen på nytt en å utbedre dagens bygningsmasse til dagens standard. På bakgrunn av at det er usikkerhet gjelder lovligheten av bygningen i dag, må det utføres undersøkelser med Moss kommune før man utfører noe arbeider. Bygningen kan i dag ikke tas i bruk til boligformål uten en formell godkjenning av Moss kommune. En søknad vil kunne utløse krav til nye tekniske forskrifter. Bygningen ligger med plassering i et utløsningsområde for kvikkleireskred noe som vil kunne påvirke utfallet av søknaden/tiltaket.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Ny eier må påregne betydelige kostnader for oppgradering av eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av taksten i betong mot vest, takside mot øst er ikke synlig men har trolig papptekking eller tilsvarende. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Veggene har trolig vegger i tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår for tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonens alder er ikke kjent med deler av dette er trolig fra 1967 og deler er trolig eldre og mulig tilbake til byggeår. Det er ikke tilstrekkelig adkomst til loft og kontrollen er kun utført fra luke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i kjeller med koblede rammer.

Soverom i 2 etg. mot syd/øst og soverom syd/vest med et nyere vindu i hvert rom.

Bygningen har enkel kjellerdør i tre, hoveddør i finert utførelse.

Utenfor hoveddør er det gulv i støpt betong, rekkverk i trekonstruksjoner. Støpt trapp med rekkverk i metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg, mur og teppe. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og strekt duk.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, kjeller med støpt gulv.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Boligen har mursteinspipe og vedovner i 1. og 2. etasje.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finerdører/tredører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom med beleg på gulv og tapet på vegger.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servantmøbel.

Mekanisk avtrekk yttervegg på egen bryter.

Eneste sluk i rommet er plassert ved toalett.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er utstyrt med badekar og skyllekar.

Beleg på gulv og vegger med mur og noe fliser.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i mur.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som viser høyere verdier i deler av gulv og inn mot sluk og vegger nedre

Beskrivelse av eiendommen

del en referansenivået for rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med servant og servant

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i vindfang i 1. etasje med automatiske sikringer.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er trolig ikke etablert noen drenering rundt hele boligen. Del oppført mot Ryggeveien er oppført som ringmur med et høyere nivå enn kjeller. Det foreligger ingen informasjon på etablering av drenering ved oppføring av denne delen av bygningen.

Bygningen har betonggrunnmur for kjeller, resterende opprinnelig bolig med ringmur av stein som trolig er supplert med enkelte deler med lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av betong.

Boligen har beliggenhet i område med aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

I kjeller er det synlig at det kommer vannledning inn i boligen av nyere type PEL. I 2007 ble det utført arbeider med nytt v/a på eiendommen, men det er uklart om dette er ført helt inn til kom utenfor boligens nordside eller bare inn på eiendommen. Avløp inne i boligen er fra byggeår.

Eiendommen er tilkoplek offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Anneks - Byggeår: 1945

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med Eternitplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Bygningen har ikke montert nedløp og takrenner.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Enkelt skur oppført inntil bygningen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg og teppe. Veggene har tapet og malte plater/plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Bygningen har liten krypkjeller under trebjelkelag med adkomst fra luke i kjøkkengulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er utstyrt med servant og dusjkabinett. Det er gulvbelegg og malt tapet/belegg på vegger.

Mekanisk avtrekk i vegg inn mot skur.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra soverom er det fastmontert seng som ikke lot seg flytte.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som ikke viser høyere verdier i deler av gulv en referansenivået for rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

El-anlegg har montert skrusikringer og strømmåler på vegg i vindfang.

Bygningen har ikke varslingsutstyr eller slukkeutstyr, dette må fremskaffes.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Ingen drenering etablert for bygningen.

Søyler, murt bakvegg og ettermonterte stolper av stubber etc. til terreng.

Det er fall på terreng inn mot bygningen.

Eiendommen ligger med plassering i et utløsningsområde for kvikkleireskred.

Bygningen er ikke tilkoplek vann eller avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innvendig avvik/utvendige avvik, plantegning for kjeller foreligger ikke.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra opprinnelig bygning men det er avvik. Tegninger for tilbygg foreligger ikke. Denne bygningen ble oppført som et midlertidig bygg og skulle rives i løpet av ca 5 år. Bygningen ansees derfor ikke lovlig og har ikke vært godkjent som et permanent bygg. Det er i dag ikke vann eller avløp inn i boligen, dette ble fjernet for ca 30 år siden i følge rekvirent.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Bod

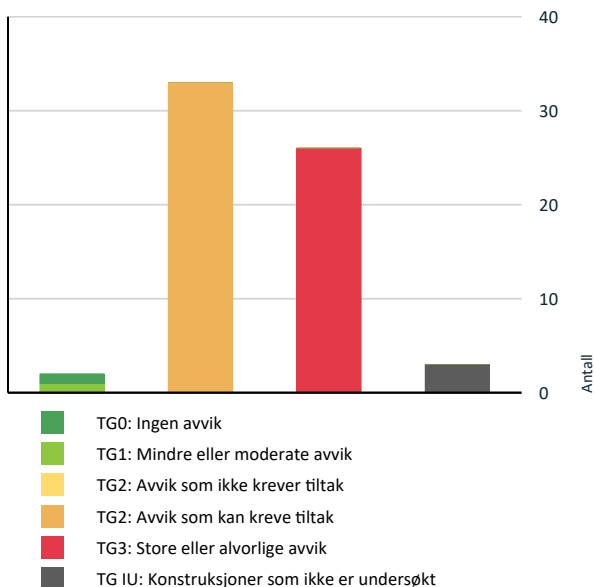
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger foreligger ikke.

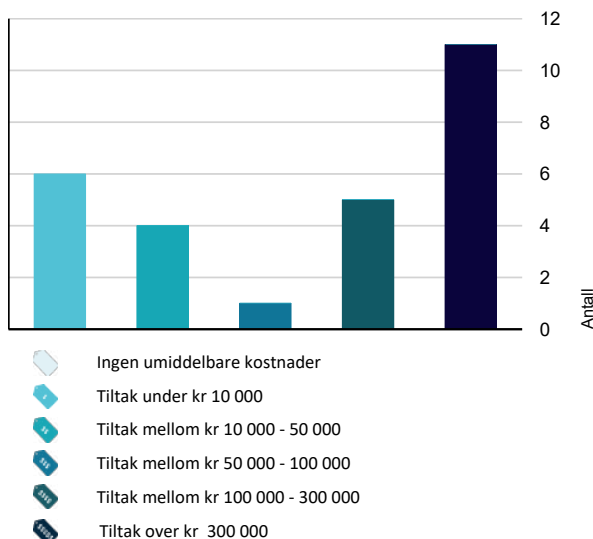
Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Mulighet for adkomst på loft og krypkjeller i hovedhus/undersiden etasjeskiller annekset er vurdert til ikke sikker og kontrollen er ikke utført på bakgrunn av HMS og rutiner i internkontrollsystemet for bedriften. Opplysninger i dette dokument er observasjoner som er gjort i luker inn mot de ulike bygningsdeler. Eier anbefales ytterligere undersøkelser av denne konstruksjonen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Anneks

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskilte/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1890

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og oppgraderinger

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Kjeller, 1. og 2. etasje
------	---------	--------------------------

Kommentar

Opplyst av eier (i tidligere rapport)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av taksten i betong mot vest, takside mot øst er ikke synlig men har trolig papptekking eller tilsvarende. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Skader på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utbedre vindskier.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trolig vegger i tømmer og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår for tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

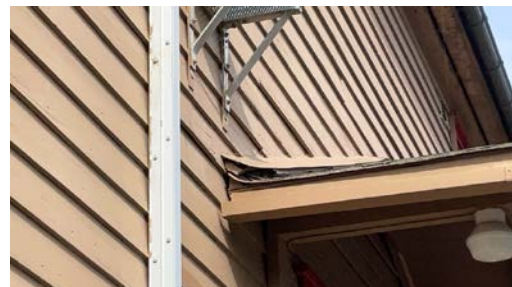
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Fasader må behandles/vedlikeholdes, manglende vedlikehold gir fare for utvikling av skader.

Fasader uten tilstrekkelig lufting gir risiko for kondensering i konstruksjonen, konsekvensen av dette er råteskader.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Konstruksjonens alder er ikke kjent med deler av dette er trolig fra 1967 og deler er trolig eldre og mulig tilbake til byggeår.

Det er ikke tilstrekkelig adgang til loft og kontrollen er kun utført fra luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Undertak har symptomer etter fukt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Andre tiltak:

Forholdet må undersøkes ytterligere, økt lufting av konstruksjonen vil kunne bedre forhold.

Det er utført en begrenset kontroll og det er risiko for at det er symptomer/skader som ikke er oppdaget, ytterligere undersøkelser anbefales.



! TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i kjeller med koblede rammer.

Soverom i 2 etg. mot syd/øst og soverom syd/vest med et nyere vindu i hvert rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu soverom og stue 1. etasje lar seg ikke åpne.

Vindu soverom 1. etasje og trapperom 2. etasje. soverom nord 2. etasje er punktert.

Sov syd/øst ekstra ramme med råteskader, vindu er tregt i karm.

Vinduer kjeller med skader og sprekt glass, 1 vindu mot øst mangler innvendig vindu.

Utvendig omramning med råteskader.

Lister på vinduer er ført ned til beslag uten dryppkant.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer med unntak av 2 stk. har høy alder, utskiftning anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Dører

Bygningen har enkel kjellerdør i tre, hoveddør i finert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Skader hoveddør.

Dør til kjeller mangler beslag under terskel.

Dører har etterslep på vedlikehold.

Hoveddør tetter dårlig til karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører har høy alder, utskiftning anbefales.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

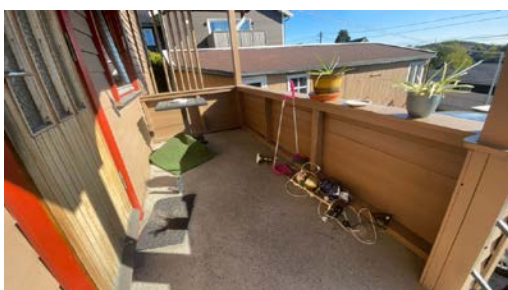
Gulv i støpt betong, rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp med rekkverk i metall.

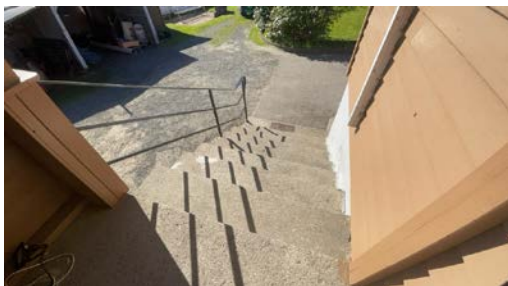
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av belegg, mur og tepper. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og strekt duk.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:
- Det er påvist skader på overflater.

Overflater har høy alder og tydelig slitasje og skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring eller utskiftning av store deler av overflater.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, kjeller med støpt gulv.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Kjeller:

Avvik del av gulv med opphevet parti 23 mm i hele delen, laveste punkt yttervegg mot øst og høyeste punkt midt på gulv. Avvik innenfor 2 meter 25 mm.

Tilstandsrapport

1. etasje:

Avvik stue 29 mm i hele rommet, høyeste punkt hjørne nord/vest, laveste punkt ved ildsted inn mot kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 14 mm.

Avvik kjøkken 8 mm i hele rommet, laveste punkt ved innredning mot gang og høyeste punkt innredning ved yttervegg. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

2. etasje:

Avvik trapperom/gang 33 mm i hele rommet, laveste punkt dør soverom mot syd venstre side og høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 23 mm.

Avvik soverom syd/vest 42 mm i hele rommet, høyeste punkt til venstre for dør og høyeste punkt i hjørne inn mot annet soverom. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjeller:

Avvik del av gulv med opphevet parti 23 mm i hele delen, laveste punkt yttervegg mot øst og høyeste punkt midt på gulv. Avvik innenfor 2 meter 25 mm.

1. etasje:

Avvik stue 29 mm i hele rommet, høyeste punkt hjørne nord/vest, laveste punkt ved ildsted inn mot kjøkken. Avvik innenfor 2 meter 14 mm.

Avvik kjøkken 8 mm i hele rommet, laveste punkt ved innredning mot gang og høyeste punkt innredning ved yttervegg. Avvik innenfor 2 meter 8 mm.

2. etasje:

Avvik trapperom/gang 33 mm i hele rommet, laveste punkt dør soverom mot syd venstre side og høyeste punkt ved trapp. Avvik innenfor 2 meter 23 mm.

Avvik soverom syd/vest 42 mm i hele rommet, høyeste punkt til venstre for dør og høyeste punkt i hjørne inn mot annet soverom. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat er medregnet de forhold som utløser TG 3 som er kjellergulv, trapperom og soverom syd/vest i 2. etasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovner i 1. og 2. etasje..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales gjelder tilstanden på pipe før den tas i bruk. Kontakt MIB for kontroll.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i kjeller er av mur.

Årstall: 1967

Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrappport.

Vurdering av avvik:

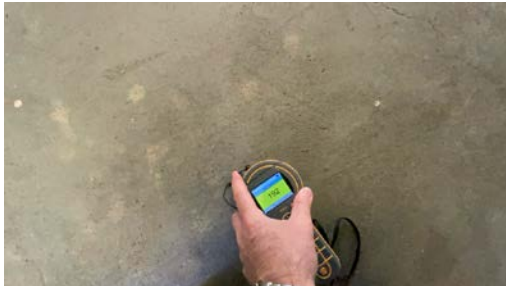
- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Overflaten har fuktskjolder

Det er utført søk på overflater med fuktindikator type Protimeter MMS 3. Det er gjort funn av høyere verdier en referansenivået i rommet på nedre del av yttervegger og gulv inn mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport



Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det må etableres bedre adkomst inn i krypkjeller slik at bygningsdelen kan undersøkes ytterligere. På bakgrunn av utvendig fall på terreng/nedløp uten avrenning vekk fra bygget og symptomer som er observert ved kontroll av vegger under terreng ansees det at det er risiko for skjulte feil og mangler. Det er ved utvendig befaring avdekket at det er montert lite med ventiler (3 stk) for utluftning av krypkjeller. Deler av gulv i stue 1. etasje har også kraftig skjevheter, noe som kan indikere at trevirke har sunket sammen etter skader.

Tilstandsrapport



Åpning i mur er kun 42*33 cm.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 1967

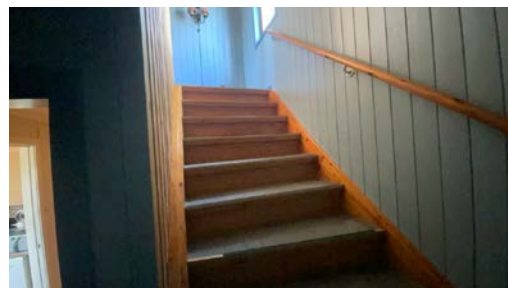
Kilde: Andre opplysninger: Tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører/tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Dør til vindfang subber i karm.

Slitasje og manglede vedlikehold.

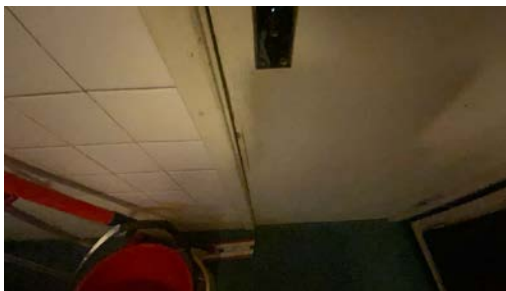
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utføre justeringer og vedlikehold.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Baderom med belegg på gulv og tapet på vegger.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servantmøbel.

Mekanisk avtrekk yttervegg på egen bryter.

Eneste sluk i rommet er plassert ved toalett.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Deler av gulv har motfall til sluk, ikke tett overgang vegg avløp fra dusjkabinett inn i vegg..

Det er skader på tapet og slitasje på innredning og utstyr.

Rommet mangler tilluft

Vindu er plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Alder indikerer at normal forventet brukstid er passert, lekkasje med påfølgende skader kan plutselig oppstå. Det må forventes at påkostninger/utskiftninger skal utføres innen kort tid, men det er vanskelig å mene noe om når dette blir påkrevet. Risikoen med å utsette denne type oppgradering er at andre deler av bygningsmassen vil kunne bli påført unødvendige skader som følge av en følgeskade i utett baderom.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS 3, dette utstyret viser ikke vektprosent under 6%.



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er utstyrt med badekar og skyllekar.
Belegg på gulv og vegger med mur og noe fliser.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Slukrist ved sluk er løs.

Løst belegg på gulv, sprekker og belegg er ikke klemt til sluk.

Ingen ventilasjon i rommet.

Rustangrep i sluk.

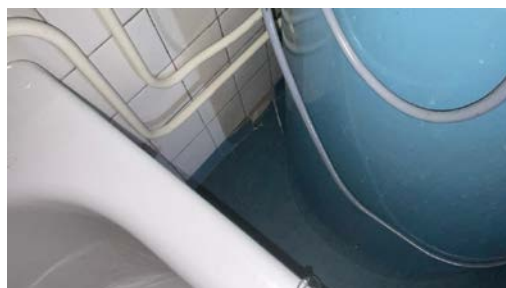
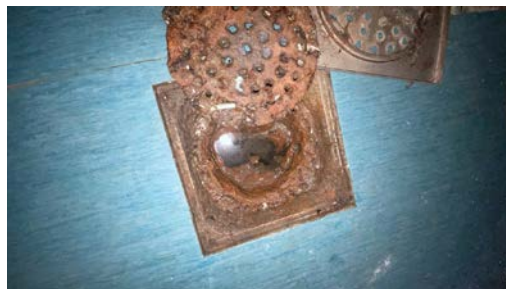
Løse fliser vegg.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i mur.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som viser høyere verdier i deler av gulv og inn mot sluk og vegger nedre del en referansenivået for rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har eldre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Plassbygd og tilpasset innredning av ulik alder, noe trege skuffer og skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med servant og servant

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Lufterør over yttertak er utsatt for lekkasje på grunn av rør som ligger langs deler av loft og er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kontroll av rør på loft bør utføres, risiko for lekkasje på rør.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilasjon i kjeller, kjøkken 1. etasje og soverom 2. etasje nord.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Montere ventiler for tilstrekkelig ventilasjon.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Servant i gang 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er avvik:

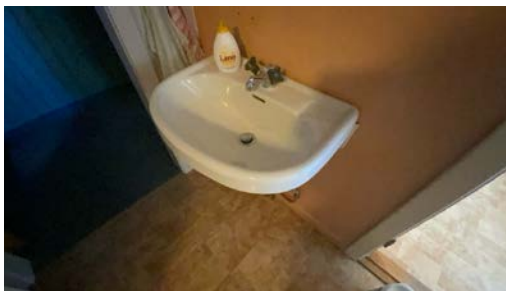
Sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte servant.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

VVB er tilkoplest med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen

Tilstandsrapport

gjøres med fast tilkopleing da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkopleingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



1 TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i vindfang i 1. etasje med automatiske sikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1975

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring at det er byttet innmat i sikringsskap og montert opplegg for varmepumpe i 2013. Utover dette foreligger ingen dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Anleggsadresse: Ryggeveien 4, 1533 MOSS

Målnummer: 7359992907290184

Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 22.oktober 2003

Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Generell kommentar

På kjøkken er det montert fast skjøteledning over kjøkkenbenk, denne må fjernes.

Kostnadsestimat er beregnet kostnader for utvidet kontroll, det er ikke medregnet eventuelle kostnader for utbedring som kan bli avdekket av en slik kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skjøteledning.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

Montert varsler i trapp opp fra kjeller bør flyttes ned i kjeller eller suppleres med en ekstra i kjelleretasjen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Slukningsutstyr er eldre en 10 år og må byttes.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er trolig ikke etablert noen drenering rundt hele boligen. Del oppført mot Ryggeveien er oppført som ringmur med et høyere nivå en kjeller. Det foreligger ingen informasjon på etablering av drenering ved oppføring av denne delen av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er utført kontroll med fuktsøk i kjeller som viser høyere verdier på nedre del av yttervegg og gulv inn mot vegger en referansenivået i rommet. Kjellerom har også synlige symptomer på transport av fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Nedsatt funksjon eller manglende drenering gir fare for fuktproblemer i kjeller, det kan ikke utelukkes at det vil bli nødvendig med tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur for kjeller, resterende opprinnelig bolig med ringmur av stein som trolig er supplert med enkelte deler med lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

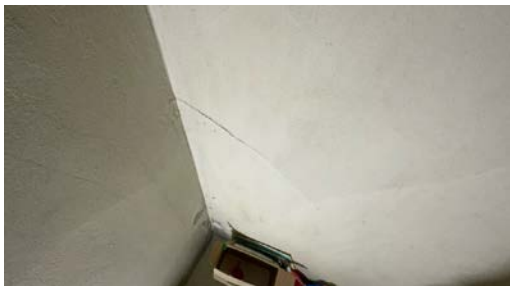
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Symptomer tilsier at det er bevegelse i del av konstruksjonen med ringmur og at det er setninger på del i kjeller.

Tilstandsrapport



Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Terrenghorhold

Tilstandsrapport

Boligen har beliggenhet i område med aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Vurdering av avvik:

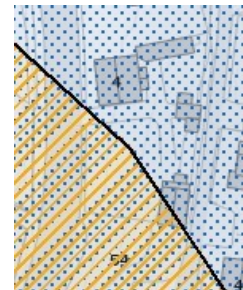
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng har fall inn mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

I kjeller er det synlig at det kommer vannledning inn i boligen av nyere type PEL. I 2007 ble det utført arbeider med nytt v/a på eiendommen, men det er uklart om dette er ført helt inn til kom utenfor boligens nordside eller bare inn på eiendommen. Avløp inne i boligen er fra byggeår.

Eiendommen er tilkopleet offentlig vann og avløp med private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres før hele anleggets alder kan kartlegges.



Tilstandsrapport

ANNEKS

**Byggeår**

1945

Anvendelse

Ikke beboelig

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Betydelig etterslep på vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg vindfang og baderom, ukjent når.

Kommentar

Antatt byggeår

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takteking med Eternitplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Råteskader på vindskie.

Utett løsning i overgang tak mot vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Eternittplater inneholder Asbest og må kasseres som spesialavfall.

Utbedre skader og endre løsning mellom tak og vegg, konsekvensen er skader på andre bygningsdeler om tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Bygningen har ikke montert nedløp og takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stige montert i dag er i trekonstruksjoner og ansees ikke sikker.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør monteres takrenner og nedløp slik at vann kan ledes bort fra bygningen.



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Bygningen har skjevheter i konstruksjonen. Bygning eller mur har flyttet seg slik at det ikke lenger er en direkte understøttelse på yttervegg på baksiden av bygningen.

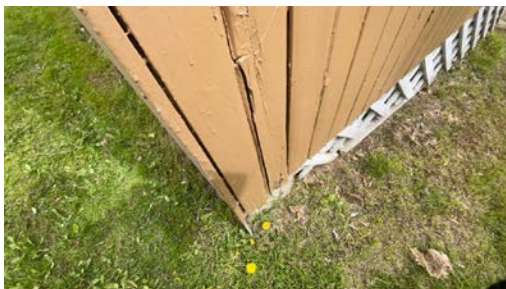
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Fasader må behandles/vedlikeholdes, manglende vedlikehold gir fare for utvikling av skader.

Det må utføres sikring av bærende konstruksjoner, konsekvensen er fare for ytterligere setninger/skader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Synlige skader på deler av taksperrer.

Det er montert plast fra pipe og ned til yttervegg, trolig på grunn av problemer med lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering må etableres.

Utbedringer på bærende konstruksjoner må påregnes.

Konsekvenser for manglende tiltak er skader på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ikke vannbrett eller beslag over vinduer.

Ingen beslag under vinduer.

Lister ned mot brett uten dryppkant.

Konsekvens/tiltak

- Vinduene eller glassruter må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer må byttes i sin helhet, utvendig må det etableres omramning og vannbrett m/bslag.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

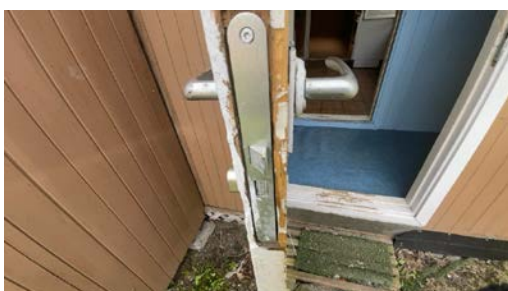
Hoveddør har skader og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Skadede dører må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Det er ikke montert trapp ved hoveddør, høyde opp er 30 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler trapp

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere trappetrinn, fare for personskader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre utvendige forhold

Enkelt skur oppført inntil bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjon synes underdimensjonert.

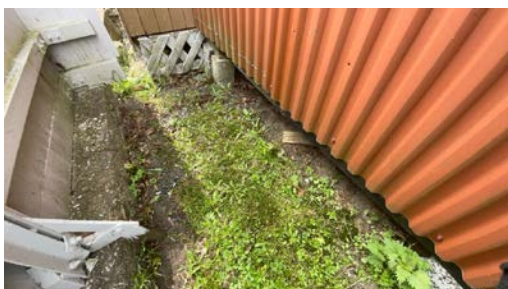
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerne bygning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 3 Overflater

Innendig er det gulv av belegg og tepper. Veggene har tapet og malte plater/plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik stue 133 mm i hele rommet, høyeste punkt ved dør til kjøkken og laveste punkt ytterhjørne syd/øst. Avvik innenfor 2 meter 75 mm.
Avvik vindfang 58 mm i hele rommet, høyeste punkt venstre side hoveddør og laveste punkt høyre side dør til badrom. Avvik innenfor 2 meter 25 mm.

Det er utført tiltak for oppretting tidligere og det er satt inn tresøyler under bjelkelag. Skjevheter er så store at det ikke lenger er understøttelse mellom yttervegg og mur på baksiden av bygningen.

Tilstanden er kontrollert fra luke på bygningens side mot syd. Det er ikke mulig å komme inn under bygningen på grunn av lagrede gjenstander.

Plater montert under panel mot vest er knust, disse er av type Eternitt og inneholder Asbest.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevhetene er store og det er fare for at de vil utvikles videre på bakgrunn av setninger på mur mot øst. Konsekvensen på tilstanden om store tiltak ikke utføres er full kollaps av konstruksjonen/bygningen. Tiltak må utføres.

Plater med skader under panel mot vest inneholder Asbest og må kasseres som spesialavfall.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjennomføres Radonmåling av leiligheten. Målinger skal utføres på den kalde tiden av året, anbefalt over 3 mnd.

Radongass er kreftfremkallende, og regnes for å være den viktigste risikofaktoren for lungekreft etter røyking. Forskere anslår at i Norge er radon årlig medvirkende årsak til rundt 370 lungekrefttilfeller

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Tiltak med sprekker må utføres.
Kontroll av MIB anbefales før ildsted tas i bruk.
Trekonstruksjoner inn mot pipe må fjernes.

Kostnadsestimat for eventuell renovering av pipe er ikke beregnet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har liten krypkjeller under trebjelkelag med adkomst fra luke i kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:

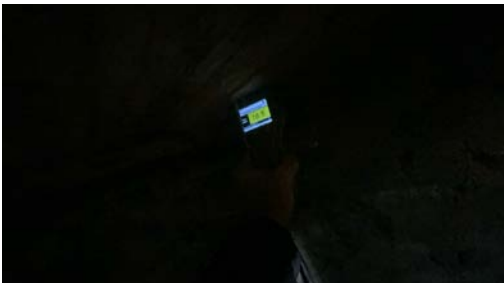
- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Fuktnivå i bjelkelag er noe høyt, konstruksjonen må holdes under oppsikt.
Det er ingen ventilasjon i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Etablere ventilasjon.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Skyvedør til soverom har åpning på mindre en 60 cm, dør har kraftige skjevheter ved karm på grunn av skjevheter i bygget..

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet er utstyrt med servant og dusjkabinett. Det er gulvbelegg og malt tapet/belegg på vegger.
Mekanisk avtrekk i vegg inn mot skur.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet har ikke sluk.
Installasjoner er ikke tilkopledd vann eller avløp.
Ikke tilluft, dårlig sirkulasjon.
Dusjkabinett uten dør.
Sprekker og skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tiltak må utføres om rommet skal tas i bruk. Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

Kostnadsestimat: Over 300 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fra soverom er det fastmontert seng som ikke lot seg flytte.

Det er utført søk med fuktindikator type Protimeter MMS 3 som ikke viser høyere verdier i deler av gulv en referansenivået for rommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Utstyr er ikke tilkopleet vann eller avløp og fungerer derfor ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

Kostnadsestimat: Over 300 000



ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tilstandsrapport

Vifte virker ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Anlegget er ikke tilkoplek vann eller avløp, og virker derfor ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Bygningen er ikke tilkoplek avløp og virker derfor ikke.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre.

Anlegget mangler lufting, dette må etableres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Montere ventiler i vegger på alle rom som ikke har dette.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

VVB er ikke koplet til vann og har ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Varmtvannstank må skiftes ut.

Det må etableres tilkopling med vann og avløp om dette er mulig å gjennomføre dersom denne installasjonen skal tas i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg har montert skrusikringer og strømmåler på vegg i vindfang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1945 Det er ikke kjent når anlegget ble etablert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
**Ukjent Anleggsadresse: Ryggeveien 4, 1533 MOSS
Målernummer: 7359992907290184**

**Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 22.oktober 2003
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Generell kommentar

Kostnadsestimat er beregnet kostnader for utvidet kontroll, det er ikke medregnet eventuelle kostnader for utbedring som kan bli avdekket av en slik kontroll.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygningen har ikke varslingsutstyr eller slukkeutstyr, dette må fremskaffes.

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Ingen drenering etablert for bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak med drenering om man skal sikre bygningen for ytterligere setninger.

Grunnmur og fundamenter

Søyler, murt bakvegg og ettermonterte stolper av stubber etc. til terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert utsigging av masser under grunnmuren.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert setningsgader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Lokal utbedring må utføres.

Konsekvensen for manglende tiltak er at det er fare for at mur på baksiden faller innover om bygningen mister understøttelse på hele bakvegg.

Det må utføres tiltak for etablering/sikring av bygningen.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 1U Forstøtningsmurer

Beskrivet under hovedbygg

TG 3 Terrenghold

Det er fall på terreng inn mot bygningen.

Eiendommen ligger med plassering i et utløsningsområde for kvikkleireskred.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen er ikke tilkoplek vann eller avløp.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Beskrivelse

Liten bygning benyttes som redskapsbod, satt på løse blokker, i tilknytning til boden er det oppført enkel carport.

Bygningen har etterslep på vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Beskrivelse

Bod oppført i trekonstruksjoner, utvendig trepanel, støpt gulv i deler av bygning, noe trebjelkelag og deler av bod uten gulv. Utvendig trepanel og takteking av papp, vinduer/dører i enkel utførelse.

Bygningen har etterslep på vedlikehold.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

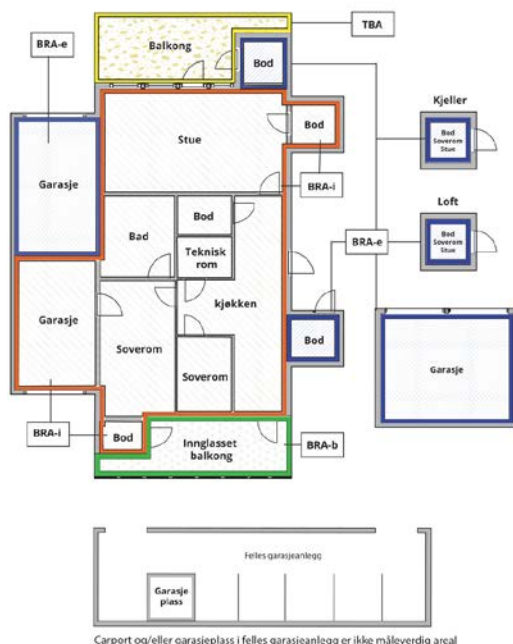
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	66			66	5
2. Etasje	55			55	
Kjeller	30			30	
SUM	151				5
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Kjøkken, Gang 2, Trapperom, Trapperom 2, Toalettrom, Stue		
2. Etasje	Trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Bad, Uinnredet kjellerrom		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealer på loft er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling og skråtak. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Innvendig avvik/utvendige avvik, plantegning for kjeller foreligger ikke.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyde er under 2.4 m.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vindfang, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger fra opprinnelig bygning men det er avvik. Tegninger for tilbygg foreligger ikke. Denne bygningen ble oppført som et midlertidig bygg og skulle rives i løpet av ca 5 år. Bygningen ansees derfor ikke lovlig og har ikke vært godkjent som et permanent bygg. Det er i dag ikke vann eller avløp inn i boligen, dette ble fjernet for ca 30 år siden i følge rekvisit.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lav takhøyde.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger foreligger ikke.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	23
Anneks	0	38
Bod	0	0
Bod	0	0

Kommentar

Enebolig

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

Anneks

I rapporten oppgis arealer med fordeling av P-rom og S-rom, dette er etter en eldre utgave av NS 3940. Arealet opplyses på bakgrunn av at dette kreves i henhold til lov/forskrift. Det vil forekomme avvik fra dagens utgave av NS 3940 og eldre, dette gjelder spesielt areal til boder, disse arealene var i mange tilfeller ikke måleverdige i henhold til eldre NS 3940.

Bod

Bod

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Tom Christoffer Bråthen Liljeflod	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1713		0	838.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ryggeveien 4

Hjemmelshaver

Liljeflod Tom Christoffer Bråthen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrivet bolig ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog. Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv. Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter. Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

Flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder ligger i gangavstand fra sentrum, og Nesparken er det sentrale rekreasjonsområdet med turstier, grønne plener, strender og nyoppusset aktivitetshus.

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min. Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten. Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomstvei

Offentlig adkomst, direkte adkomst til Ryggeveien (trafikkert gate)

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Anneks er ikke tilkopledd vann eller avløp.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkopledd avløp via private stikkledninger.

Anneks er ikke tilkopledd vann eller avløp.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Skrånende tomt med støttemur mot øst mot Fredrik Solli's vei/Klommestensbakken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 000 000	2017	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer		Bravida 2013	Gjennomgått		Nei
Rørleggeranmeldelse		2007	Gjennomgått		Nei
Elvia AS			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HT1210>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250007	
Selger 1 navn	
Christoffer Liljeflod	
Gateadresse	
Ryggeveien 4	
Poststed	Postnr
MOSS	1533
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Viktor emanuel Bråthen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1114250007

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



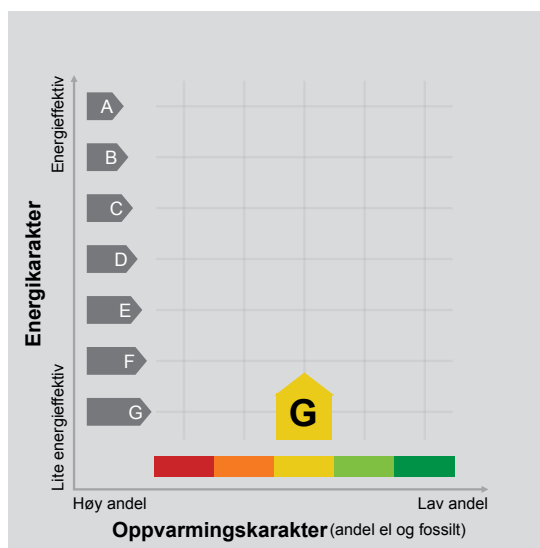
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

ENERGIATTEST

Adresse	Ryggeveien 4
Postnummer	1533
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1713
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145752507
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-73818
Dato	31.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

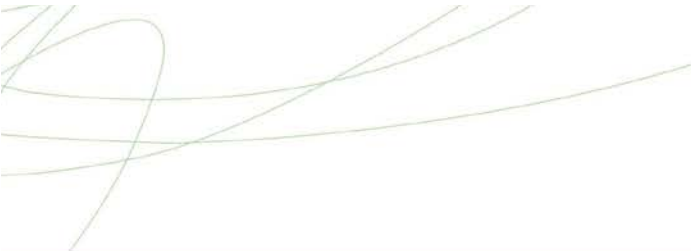
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

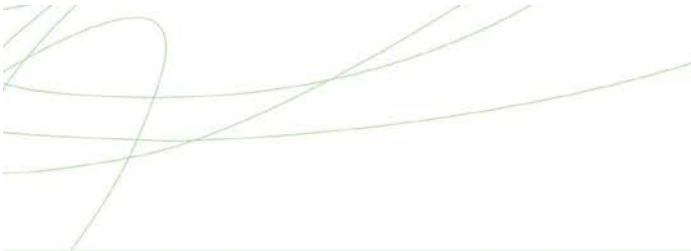
- Etterisolering av yttervegg

- Vask med fulle maskiner

- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1890
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 165
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

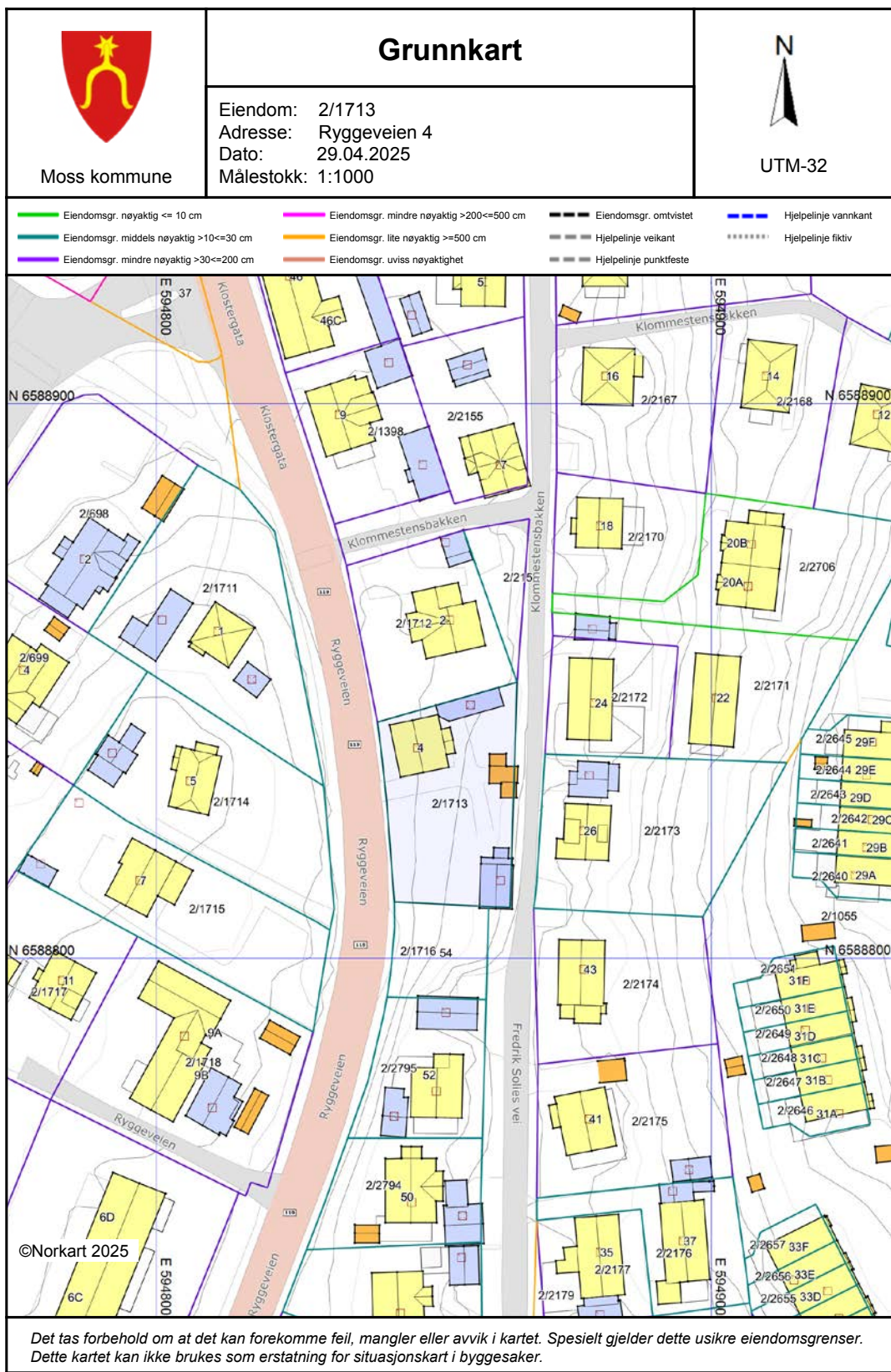
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

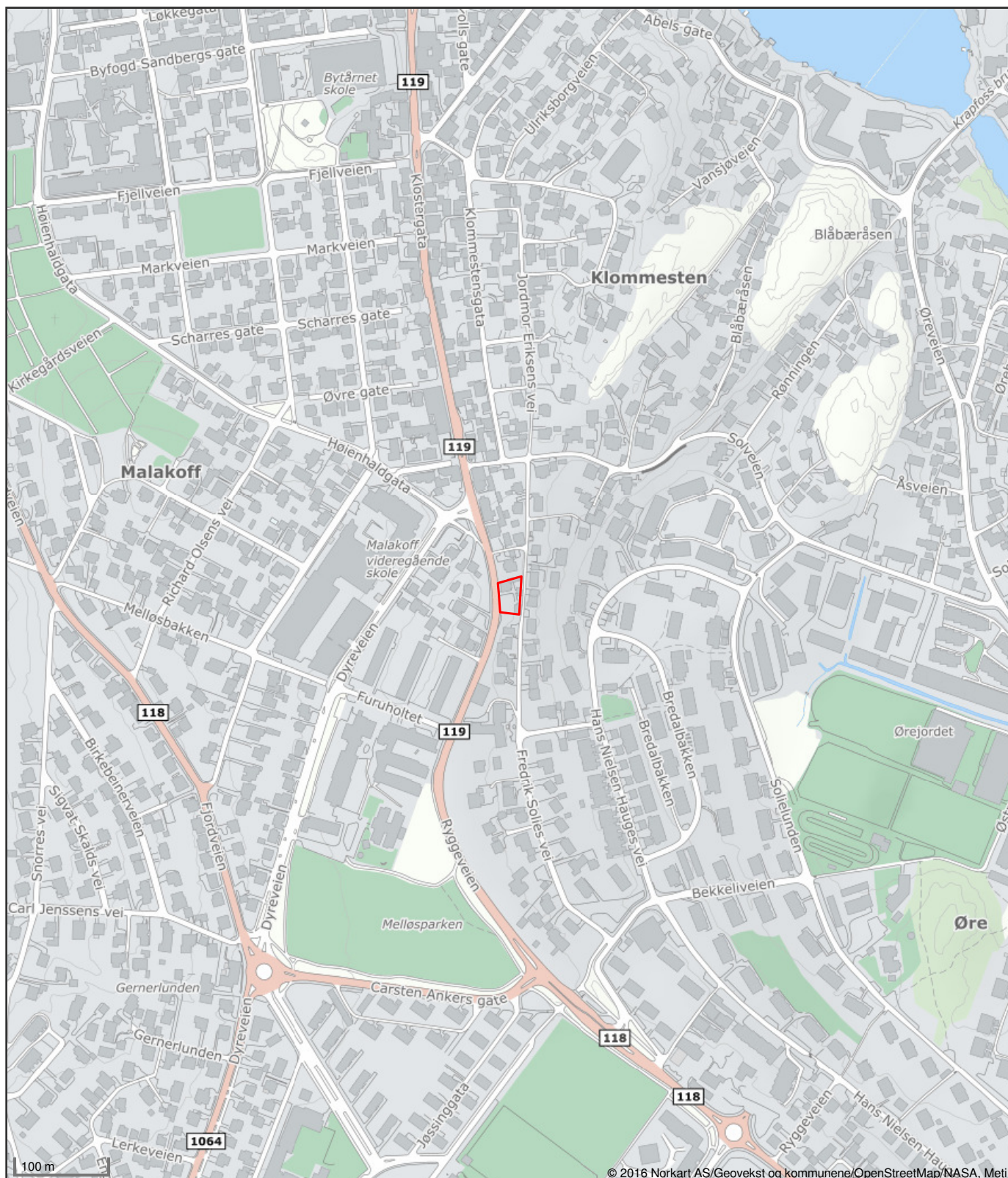
Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

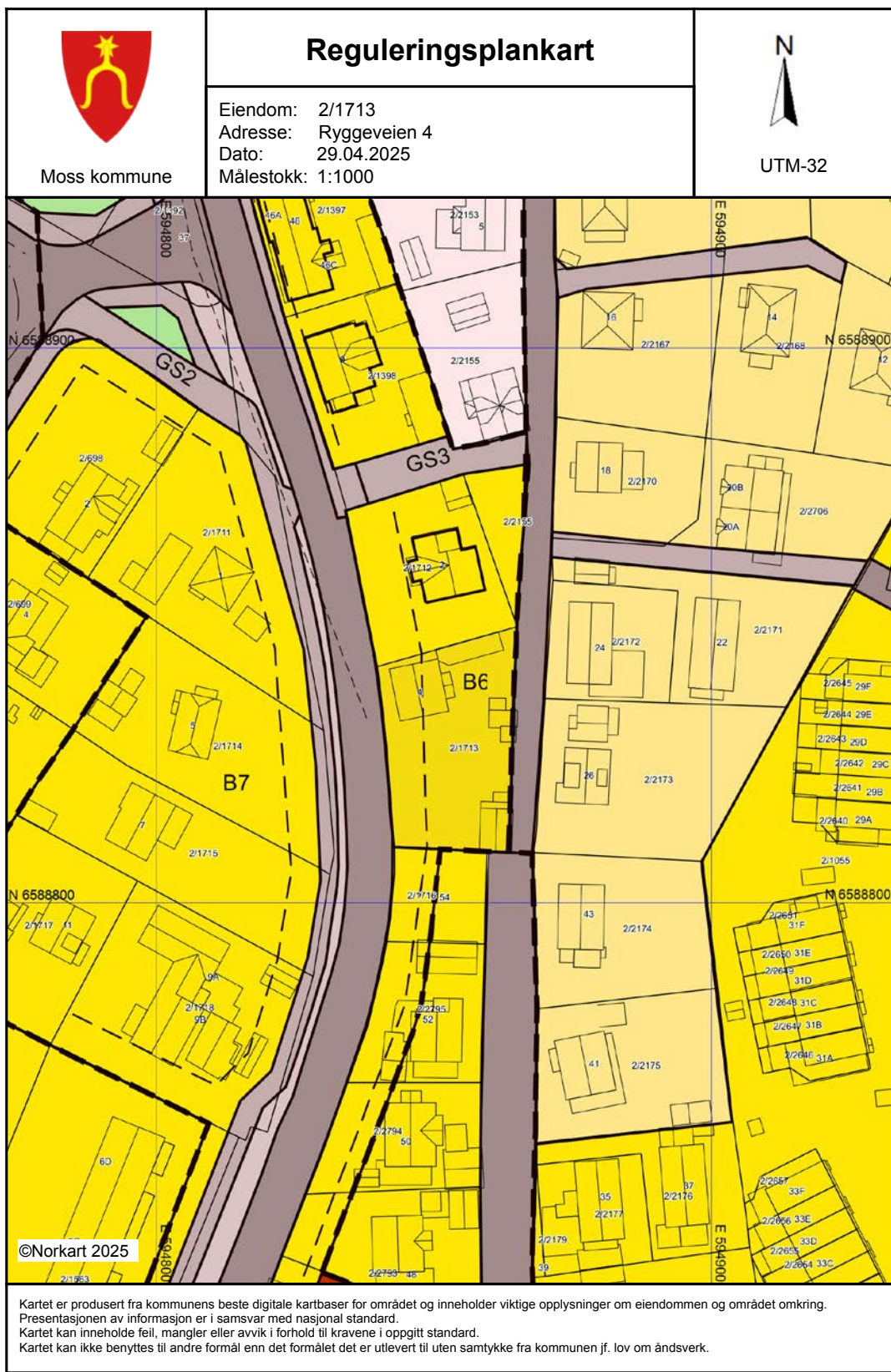




Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/1713//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem)

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

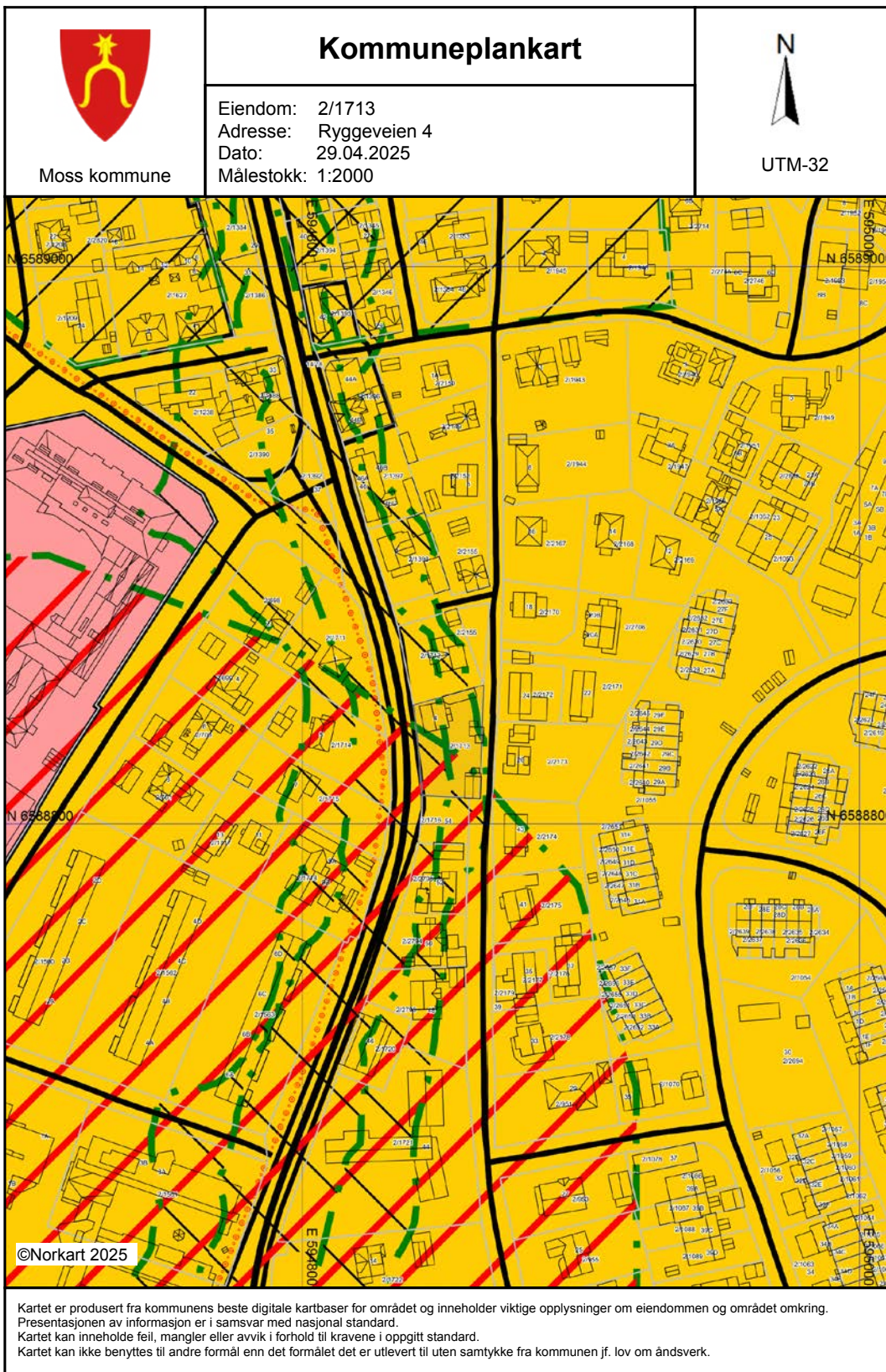
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, Park

-  Park
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)

-  Faresone grense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Jernbane tunnel - framtidig



Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1713
Adresse: Ryggeveien 4
Dato: 29.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32

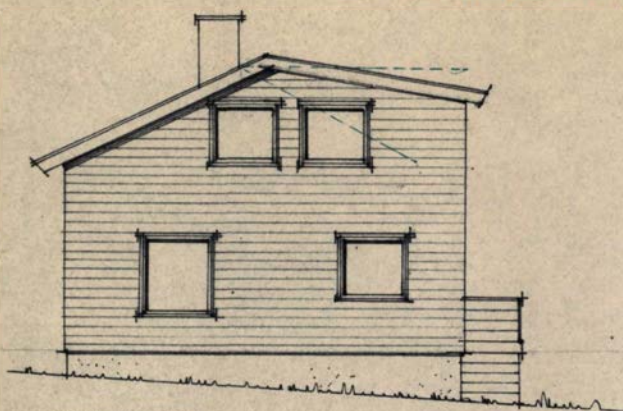


©Norkart 2025

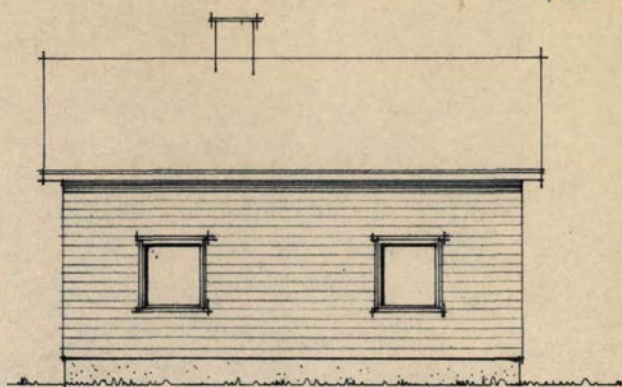
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

--- = TIDLIGERE PROFIL

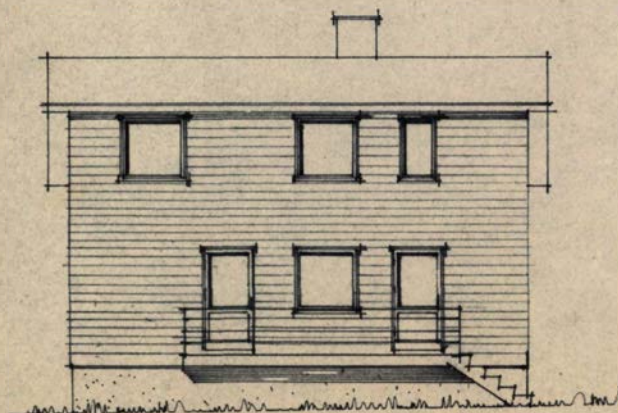
345/65



SØ



VEST (DYGGEVEGEN)



ØST

SAR NR
1 MØTE 9.9.65.

31 AUG. 1965

EDN. JOURNAL NR.

345/65

OMBYGNING AV DYGGEVEGEN 4

EIER: HÅKON AVER.

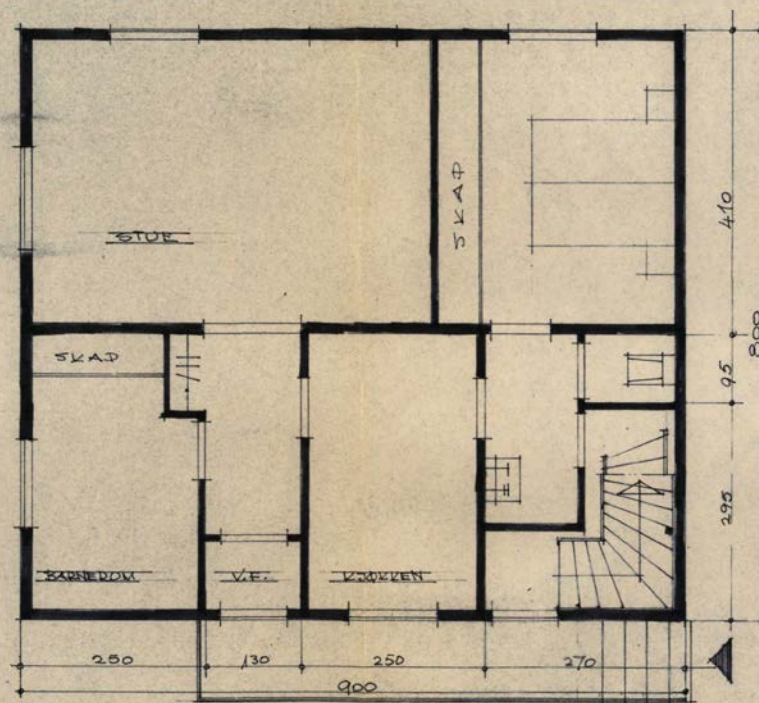
FASADER ~ M. = 1:100

Man-juli-65. J. Jacobsen

345/65
DGN JOURNAL NR

31 AUG. 1965

SAN NR
11812 9.9.65



OMBYGNING AV RYGGVEGEN 4

EIER: HAAKON AVER.

1. ETASJE ~ M. = 1150

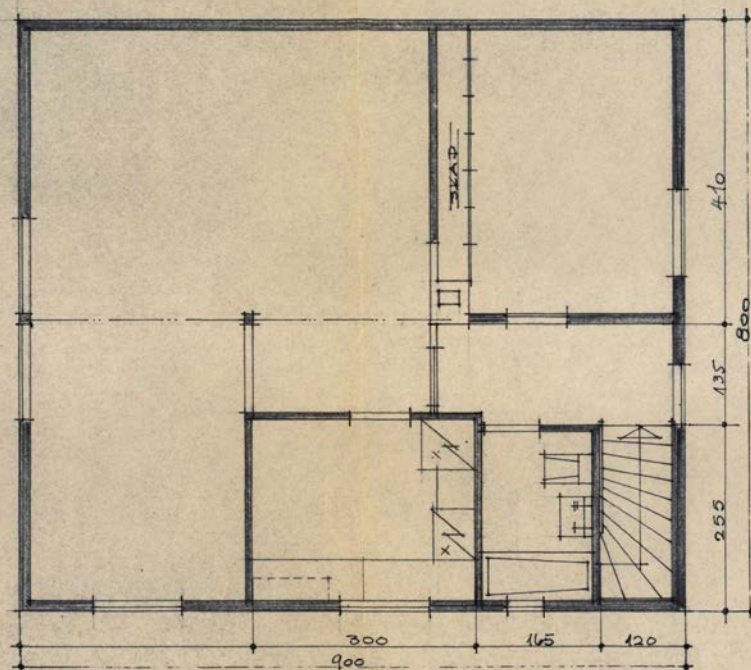
Mott. juli-65 J. Juelson

TECHN. JOURNAL NR.

31 AUG. 1955

SAK NR.
1187E 9.9.65

345/65



OMBYGNING AV RYGGVEGEN 4

RIED: HAAKON AVER.

2. ETASJE ~ M. = 1:50

Moss, juli-lit. 8. januar

Nabolagsprofil

Ryggeveien 4 - Nabolaget Klommesten/Ørejordet - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Ra Klostergata	1 min
Linje 200, 201, 600, 630, 633	0.1 km
Moss stasjon	15 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 23 min

Skoler

Bytårnet skole (1-10 kl.)	9 min
486 elever, 34 klasser	0.7 km
Melløs skole (1-7 kl.)	13 min
349 elever, 22 klasser	0.9 km
Krapfoss skole (1-7 kl.)	14 min
199 elever, 13 klasser	1 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	20 min
87 elever, 7 klasser	1.4 km
Malakoff videregående skole	4 min
1000 elever, 46 klasser	0.3 km
Kirkeparken videregående skole	16 min
710 elever, 28 klasser	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Malakoff videregående skole - Østf...	4 min
Melløs Stadion Moss	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

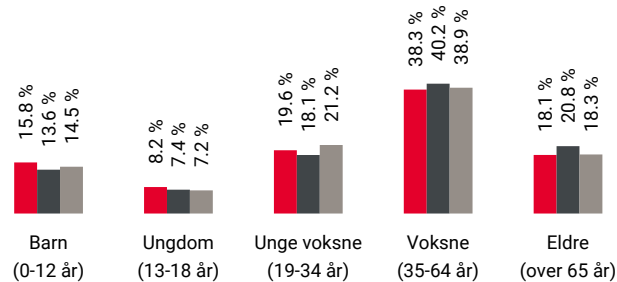
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klommesten/Ørejordet	1 384	649
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Melløsparken barnehage (1-5 år)	6 min
85 barn	0.4 km
Skarmyra barnehage (1-5 år)	10 min
69 barn	0.7 km
Ørejordet barnehage (1-5 år)	11 min
113 barn	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Melløs	13 min
PostNord	0.9 km
Rema 1000 Amfisenteret	16 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100



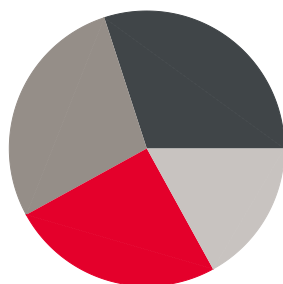
Trafikk

Lite trafikk 78/100

Sport

⚽	Malakoff videregående Aktivitetshall	4 min 🚶 0.3 km
⚽	Melløs stadion Fotball, friidrett	9 min 🚶 0.6 km
🚴	EVO Moss	15 min 🚶
🚴	MUDO Moss	17 min 🚶

Boligmasse



25% enebolig
30% rekkehus
28% blokk
17% annet

«Vennlige og hyggelige naboer, stille og rolig strøk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Moss

16 min 🚶



Vitusapotek Elefanten - Moss

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
35% 6-12 år
19% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

■ Klommesten/Ørejordet
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ryggeveien 4
1533 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz

Telefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre