

aktiv.



Nesveien 38B, 1513 MOSS

**Romslig bolig på Jeløy med tilbygg
og egen inngang - nær sjø og
natur - Garasje med lader**



Daglig leder / Partner / Master i eiendom /

Anine Lind

Mobil 921 33 023
E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 590 000,-
Omkostn.: Kr 141 140,-
Total ink omk.: Kr 5 731 140,-
Selger: Åsmund Svendsen
Karianne Lome Disen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 245/278 kvm
Tomtstr.: 696.4 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 1665
Oppdragsnr.: 1114250079

Romslig bolig på Jeløy med tilbygg og egen inngang – nær sjø og natur - Garasje med lader

Nesveien 38B er opprinnelig en horisontaldelt tomannsbolig som i dag brukes som enebolig med tilbygg som har egen inngang og fungerer som en utleiedel (ikke godkjent). Her bor du idyllisk og barnevennlig på Jeløy, nær sjø, strender og flotte turområder. Boligen har ca. 245 m² og en funksjonell planløsning med mye muligheter.

Høydepunkter:

Sjønær beliggenhet med utsikt
Tilbygg med egen inngang
Fin tomt innerst i blindvei vendt ut mot friareal
9 av 12 vinduer i hoveddel er nye i 2024
Nye ytterdører i 2024
Peis i stuen
Bad og kjøkken oppgradert 2014–2019
5 soverom, 3 stuer, 3 bad og 2 kjøkken
Fasade/panel og rekkverk fra 2023
Garasje med elbil-lader og flere parkeringsplasser på egen tomt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning kjeller	68
Plantegning 1. etasje	69
Plantegning 2. etasje	70
Tilstandsrapport	72
Egenerklæring	125
Energiattest	134
Nabolagsprofil	193
Budskjema	201

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 245 kvm

BRA - e: 33 kvm

BRA totalt: 278 kvm

TBA: 12 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 65 kvm Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, annet rom med sluk, trapperom, annet, bad

1. etasje

BRA-i: 78 kvm Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, entré, bad 2

2. etasje

BRA-i: 102 kvm Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, bod, stue/kjøkken, bod 2, soverom 4, soverom 5

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm

2. etasje

4 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje

2. etasje

BRA-e: 11 kvm Bod **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Tomannsbolig

Areal i 1. etasje uten adkomst under trapp er medregnet i arealet.

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.
Boligen er adskilt mellom hoveddel og utleiedel uten mulighet for måling igjennom hele bygningen, tykkelsen på vegg mellom disse er estimert.
Deler av areal har skråhimling som er vanskelig å måle ut i trapperom.
For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

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

Eiendommen er godkjent som en tomannsbolig som er horisontaldelt, leiligheten i 2. etasje har inntegnet adkomst via tilbygg i 1. etasje med innvendig trapp opp. Bygningen er endret i bruk og benyttes i dag som en vertikaldelt bolig. Det er etablert nytt baderom i 1. etasje i tilbygg fra 1977 uten godkjent søknad. Innvendig innredning avviker også fra tegninger.

Ulovlige tiltak/tiltak som det ikke er søkt om utgjør alltid en mulighet for pålegg om fjerning/tilbakestillelse. Kjøper overtar all risiko i forbindelse med dette.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger foreligger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

696.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten ligger fint til med grense mot friarealer. Tomten har beliggenhet i skrånende terreng mot øst, det er opparbeidet noe gress og beplantning og deler av tomt som naturtomt med fjell.

Garasjen ligger svært tett inntil nabogrensen og på Grunnkart fra kommunen ser det ut som om en liten del av garasjens takhjørne ligger over grensen til kommunens friarealer. Grensenøyaktigheten er 11cm-30cm på kartet, så det er ikke helt nøyaktige

målinger.

Beliggenhet

Nesveien 38B ligger på Jeløy, en øy kjent for sitt mangfold og naturskjønnhet. Jeløy er hjem til rundt 12 000 fastboende og er forbundet med Moss via Kanalbroen. Øya tilbyr flere populære badestrender og flotte tur- og rekreasjonsområder, ideelt for både sommer- og vinteraktiviteter.

For de som er glad i vinteraktiviteter, finnes det gode muligheter for ski og skøyter, mens sommeren tiltrekker seg seil- og sykkelentusiaster. Jeløy har også et godt utvalg av skoler, inkludert tre barneskoler: Ramberg, Reier og Refnes, samt en ungdomsskole: Hopperen. Det er flere barnehager spredt over øya, som gir et bredt utvalg for familier.

Transportmulighetene er gode, med tog fra Moss til Oslo som tar ca. 40 minutter. Bilreisen til Oslo eller Sverige/Svinesund tar omtrent 45 minutter. For pendlere er det også gode togforbindelser i både nord- og sørgående retning på Østfoldbanen, samt fergeforbindelse med Vestfold via Moss-Horten.

Adkomst

Adkomsten til eiendommen er privat, og det må påregnes kostnader for drift og vedlikehold av veien. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning og avløp via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler: Jeløya har tre barneskoler (Ramberg, Reier og Refnes) og en ungdomsskole (Hopperen), som alle ligger i kort avstand fra Nesveien 38B.

Barnehager: Det finnes en rekke barnehager spredt ut over øya, med ulike størrelser og karakterer, så her er det noe for enhver smak. En barnehage ligger kun få minutters gange fra sentrum.

Vinteraktiviteter: Vinterstid kan du nyte flotte ski- og skøytemuligheter på øya.

Sommeraktiviteter: Om sommeren tiltrekker Jeløya seg mange seil- og sykkelentusiaster.

Skolekrets

Nesveien 38B på Jeløya sokner til Ramberg skolekrets. Dette betyr at barn i området vil gå på Ramberg barneskole, som er en av de tre barneskolene på Jeløya, deretter er det ungdomsskole på Hopperen.

Offentlig kommunikasjon

Jeløya, inkludert området rundt Nesveien 38B, har gode offentlige kommunikasjonsmuligheter som gjør det enkelt å komme seg rundt både lokalt og til

andre byer.

Buss: Det går flere bussruter som dekker Jeløya og forbinder området med Moss sentrum og andre nærliggende områder. Bussene har hyppige avganger, noe som gjør det praktisk for daglige reiser.

Tog: Fra Moss stasjon, som ligger i nærheten, tar det ca. 40 minutter med tog til Oslo. Dette er ideelt for pendlere som jobber i hovedstaden. Togforbindelsene på Østfoldbanen går både nord- og sørgående, og gir gode muligheter for reiser til andre deler av regionen.

Bil: For de som kjører, tar det ca. 45 minutter til Oslo og omtrent samme tid til Sverige/Svinesund. Dette gir enkel tilgang til både hovedstaden og grensehandel.

Ferge: Det er også fergeforbindelse mellom Moss og Horten, som gir en praktisk rute til Vestfold. Fergeturen tar omtrent 30 minutter og går flere ganger daglig.

Disse transportmulighetene gjør Jeløya til et attraktivt sted å bo, med enkel tilgang til både byliv og naturskjønne omgivelser.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

TOMANNSBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. 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.

Det var satt ut stige på snødekt og terreng på befaringsdagen, høyden opp til takrenne er 5.5 m. Det var ikke forsvarlig å foreta kontroll annet en fra terreng. Det er opplyst av eier at det også fra håndverker er anbefalt kontroll av del av tak som stikke utenfor yttervegg mot nord.

Ved kjøp av eiendommen ble det opplyst at taktekking på opprinnelig boliger er ny i 2008 (takst) og fra tilbyggets byggeår 1977. Arbeidet er beskrevet som "legging av ny takstein", med dette forstås at undertak og sløyfer/lekter ikke er byttet.

Nedløp og beslag: Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon: Veggene er opplyst oppført i Siporeks blokker, tilbygg fra 1977 er oppført i bindingsverksvegger. Utvendige fasader fra byggeår er etterisolert og påmontert trepanel.

Fasade mot nord er etterisolert med ny panel i 2023.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3 lags glass.
Eldre koplede vinduer i kjeller

Alder vinduer fra byggeår 1961 (kjeller), 1977, 2017 og 2023/2024 (sør/nord 1. og 2. etasje).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Tidligere veranda ble utbedret etter skader. Opprinnelig løsning var med bjelkelag som er ført ut i etasjeskiller, men deler av dette hadde fukt/råteskader.

Det foreligger faktura på utført arbeid på veranda fra Brødrene Thomassen Bygg AS. Det foreligger ingen dokumentasjon gjelder statiske beregninger gjelder stålwire inn i vegg som erstatter stivet på bjelkelag etter skader på bjelkelag.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Veranda er oppført i støpt betong med fliser og rekkverk i trekonstruksjoner.

Nytt rekkverk montert 2023.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Det er montert nytt innvendig røykrør og ovn i stue 1. etasje i 2016.

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1961, ingen opplysninger foreligger om utførelse/løsning.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i Siporeks.

Terrengforhold: Terreng rundt boligen med fjell og opparbeidet gressarealer.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961 og plast fra ca 1995/98 . Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type (kobber inn i boligen) og er fra 1961 frem til kum på tomten. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ut fra dokumentasjon som foreligger er det byttet V/A fra kum på tomten og ned til nr 34 i 1995/96. Resterende felles anlegg frem til kommunal tilkøpling byttet i 1998. Anlegget fra kum på eiendommen og inn i boligen er fra byggeår. Ut fra dokumentasjonen som foreligger i Moss kommune sitt digitale arkiv er det ikke mulig å avgjøre alder på hele anlegget og det kan derfor avvike fra opplysninger som er gitt her. For ytterligere informasjon må det bes om en vurdering fra teknisk etat V/A i Moss kommune. Det foreligger en tegning i saken (fra 1995/98) fra 2002 som synes kan komme fra en kontroll for at det skal utarbeides en ferdigmelding.

Eier av 38 B har solidarisk ansvar for anlegget sammen med flere naboer til kommunal tilkøpling.

Oljetank: Innmurt oljetank i stål i kjeller. Tanken er ikke tilkøplet noe utstyr, men eier opplyser at det er olje på tanken.

GARASJE

Garasje oppført i lettklinkerblokker med takkonstruksjon og bjelkelag i tre. Utvendige fasader med murpuss og panel, takteking av takstein. Dør og port i trekonstruksjoner og et takvindu med ramme og karm i tre.

Dør til loft er treg i karm, gesimskasser er ikke ferdigstilt, synlig løs drengsplater mot mur og fuktmerker i takvindu.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til

omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg. Ytterligere undersøkelser anbefales gjelder alder på ulike bygningsdeler og tilstanden på taktekingen/undertak, eventuelle tiltak må ansees å være utskiftning. En lekkasje fra takteking vil gi følgeskader på andre bygningsdeler i boligen.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Noe råteskader er observert på panel og panel er flere steder ført ned mot beslag uten dryppnese.

Deler av fasaden har manglende lufting på kledning.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Trepanel bør tilpasses slik at det er dryppnese mot beslag, manglende tiltak vil påføre oppsug av vann og fukt og råteskader.

Det bør utføres tiltak for å bedre lufting på fasadene der dette er manglende.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er enkelte tegn til noe fuktvandring ved gjennomføringer.

Deler av opprinnelig takkonstruksjon hjørne syd/vest har manglende lufting.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Ytterligere undersøkelser bør utføres fra utvendig side, manglende tiltak vil kunne resultere i lekkasje og følgeskader.

Det må utføres tiltak for å bedre lufting, manglende tiltak vil resultere i fukt/råteskader etter kondensering.

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Manglende dryppkant på omramning soverom 2 etg. syd og nord.

Vinduer har utvendig etterslep på vedlikehold.

Vinduer i kjeller og tilbygg fra 1977 har høy alder.

Skader på foringer vindu i stue 1. etasje.

Vindu 2 etg nord i utleiedel, beslag er ikke ført opp i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak: Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Vinduer med høy alder bør byttes, manglende tiltak vil kunne resultere i vann inn i konstruksjonen.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Det bør utføres tiltak for å bedre lufting på fasadene der dette er manglende.

Foring i stue 1. etasje må byttes for utbedringer.

Vindu 2 etg nord i utleiedel, beslag må byttes, konsekvens for manglende tiltak er fare for fukt/vann inn i konstruksjonen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er manglende fall på gulv og vann renner inn mot yttervegg /terrassedør som har manglende tetthet. Det er laget spor i gulv og boret hull igjennom dekket av betong for drenering. Det er opplyst at forholdet er utbedret med skader i yttervegg under terrassedør i 2024 av Kvalitetshus. Kostnader for utbedring av fall og avrenning på terrasse må påregnes.

Det er synlig noe rust på armering og frostspreng på betong av underside betongdekke.

Konsekvens/tiltak: Løsning med drenering er ikke tilstrekkelig utført. Det må etableres fall på gulv med avrenning ut fra yttervegg og tilstrekkelig tetthet i overgang gulv/dør. Dagens løsning gir fare for skader inn i konstruksjonen, utførte arbeider i 2024 er ikke fagmessig utført og vil ikke hindre utvikling av nye skader. Det kan ikke utelukkes at det allerede er skader i etasjeskiller/under sør som ikke er mulig å avdekke.

Det må utføres lokal utbedring av undersiden av betongdekke.

Skjeggkre

Det er opplyst at det har vært funn av Skjeggkre, det er ikke utført tiltak.

Konsekvens/tiltak: Tiltak med overvåkning bør utføres videre. Konsekvens av manglende tiltak/overvåkning er at forholdet med skjeggkre vil kunne utvikles videre uten at det er noen kontroll. Problemer med skjeggkre forsvinner normalt sett ikke av seg selv.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noe eldre overflater med slitasje, vegger kjeller med sprekker.

Det er felt inn tapet rundt vinduer etter utskiftning.

Kraftig slitasje gulv 2 etg. stue og soverom hoveddel.

Skader tak 2 etg. stue mot pipe, etter varme fra ildsted.

Vegg ved sikringsskap er åpen.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Utbedring med vedlikehold eller utskiftning, konsekvens av manglende tiltak er at forholdene utvikles videre.

Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Mur har synlige tegn etter fuktvandring og det er utført søk med fuktindikator Protimeter MMS 3 som viser forhøyede verdier på gulv og nedre del av vegger.

Konstruksjonen er oppført uten fuktspærre og kapillærbrytende sjikt mot grunnen,

utvendige forhold med fall på terreng gir også økt belastning på konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Tiltak for utbedring er utvendige tiltak med drenering/fuktsikring, men det er ingen garanti for at dette vil kunne stanses 100%. Forholdet må holdes under oppsikt, innvendig innkledning av vegger i kjeller må unngås.

Innvendige trapper

Trapper har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak: Utføre normalt vedlikehold. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av slitasje på bygningsdelen som vil kunne forårsake skader.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det mangler montering av håndtak og noe lister mot terskler.

Flere dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører må justeres. Det bør monteres håndtak og lister.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Sprekker på flis yttervegg i dusjsonen, årsak kan være innfestning dusjhjørne.

Bom på fliser, årsak er manglende vedheft til underlaget.

Vindu er plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Lokale utbedringer med sprekker på fliser og bom kan utbedres lokalt, men det er fare for skader på membran i forbindelse med arbeider. Konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre. Når gjelder sprekk i veggflis er det fare for at fukt kan trenge inn i vegg ved innfestning av dusjvegg.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv har ikke fall 1:50 mot sluk innenfor

80 cm.

Det er ukjent løsnings ved dør høyde flis ved dør og topp sluk er mindre en 25 mm.

Gjennomføringer rør i gulv er uten tettesjikt i tilstrekkelig høyde over gulv.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

Manglende tetthet rundt gjennomføringer av gulv gir risiko for fukt inn i konstruksjonen. Konsekvens for dette er følgeskader på andre bygningsdeler utenfor våtrom.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Gjennomføringer rør i gulv er uten tettesjikt i tilstrekkelig høyde over gulv.

Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. 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.

Manglende tetthet rundt gjennomføringer av gulv gir risiko for fukt inn i konstruksjonen. Konsekvens for dette er følgeskader på andre bygningsdeler utenfor våtrom.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Bunnpropp/ventil i vask mangler.

Utstyr har passert mer en 50 % av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Kjøpe/montere ny bunnpropp, det er ikke mulig å stenge vann i servant uten propp.

Alder på utstyr tilsier at det vil bli nødvendig med påkostninger/utskiftninger men det er vanskelig å mene noe om når dette blir nødvendig.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. Etasje - Bad 2 - Overflater vegger og himling

Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekk på fliser i våt sone.

Dør er plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Lokale utbedringer med sprekker på fliser kan utbedres lokalt, men det er fare for skader på membran i forbindelse med arbeider. Konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre. Når gjelder sprekk i veggflis er det fare for at fukt kan trenge inn i vegg.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.

1. Etasje - Bad 2 - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser. Sprekker og bom på fliser gulv.

Gulv har manglende fall og oppkant tettesjikt ved dør.

Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Lokale utbedringer med sprekker på fliser og bom kan utbedres lokalt, men det er fare for skader på membran i forbindelse med arbeider. Konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

1. Etasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på membranløsningen. Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet. Konsekvens/tiltak: Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. Manglende dokumentasjon for utførelsen som ble gjort i 2015 gjør at eier ikke får søkt ferdigattest på søknad gjelder boligen.

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 badrom.

Det må utføres tiltak for tettesjikt ved dør og rørgjennomføringer i gulv. Konsekvent av manglende tiltak er utvikling av skade og ytterligere følgeskader på andre bygningsdeler.

1. Etasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning

Det er påvist skader på innredning. Fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak: Utbedring av skade, bytte innredning. Konsekvens for manglende tiltak er at skaden vil utvikle seg videre.

1. Etasje - Bad 2 - Ventilasjon

Vifte lager støy.

Konsekvens/tiltak: Vifte må demonteres og renses for å se om dette fjerner støy.

Manglende tiltak gir fare for unødvendig slitasje og resulterer i kortere brukstid.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Det er manglende høyde mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Tettesjikt mangler oppkant ved dør 15 mm over topp flis da gulv utenfor dusj ikke har ikke fall 1:100 i hele rommet.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det må utføres lokale tiltak ved økt høyde på tettesjikt ved dør. Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Type eller løsning membran kan ikke verifiseres ved befarings.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist at overflater har noe skader. Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Slitasje er kosmetisk og går ikke utover funksjon.

1. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

En knapp på styringspanel er trykket inn.

Konsekvens/tiltak: For utbedring på styringspanel/ventilator byttes. Konsekvensen for manglende tiltak er at panel får ytterligere slitasje/skade og at funksjonen ikke kan opprettholdes.

2. Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert vannstoppsystem i rommet.

Enkelte fronter med skader.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Det må monteres vannstoppsystem for å oppfylle forskriftskrav. Manglende tiltak gir konsekvenser for vannlekkasjer med følgeskader til andre deler av boligen.

For utbedring av skader må enkelte fronter byttes. Manglende tiltak vil kunne gå utover funksjon.

2. Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er påvist andre avvik.: Avtrekk har liten effekt.

Konsekvens/tiltak: Reparere eller bytte avtrekk. Konsekvens av manglende tiltak er avtrekk fra kokesone uten nødvendig kapasitet.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Plutselige skader/brudd på vannrør gir risiko for følgeskader på bygningen.

Vannrør Baderom 1. etg utleie

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Manglende merking gir utfordringer ved lekkasje og utbedring av anlegget.

Avløpsrør

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Varmesentral - 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det er på murvegger i kjeller synlig at det er fuktvandring på yttervegger. Drenering har nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er synlige sprekker og riss i yttervegger og innvendige vegger i kjeller.

Utvendig og innvendig synlig rust og utspredning av mur på vegger.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Det anbefales at det utføres plombering av sprekker slik at det kan avdekkes om forholdet er stabilt.

Det må utføres lokale utbedringer av sprekker og steder hvor armering er synlige.

Konsekvens av manglende tiltak er at skadene/sprekkene utvikles videre og at det vil føre til mer fukt/vann inn i konstruksjonen/kjeller.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

TG3

Nedløp og beslag

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 snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/ beslag. Det var forskriftskrav i 1977 at "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Dette kravet er ikke oppfylt.

Det er manglende bortledning av vann fra nedløp, rør som leder vann bort har skader.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Stigetrinn for feier må monteres. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er krav om montering av snøfangere på deler av boligen, manglende montering av snøfangere gir fare for personskader og skader på dyr.
Kostnadsestimatet under denne bygningsdelen gjelder krav om montering av snøfangere som var et krav i byggeår 1977 da det er denne bygningsdelen som utløser vurdering TG 3 under denne bygningsdelen.

Det bør monteres rør slik at vann ledes bort fra bygningen, skadet rør må byttes.
Manglende tiltak gir fare for følgeskader på bygningens konstruksjoner som yttervegger, panel og krypkjeller.

Beslag på yttertak er ofte kilde til lekkasjer, ytterligere undersøkelser av beslag må utføres. Manglende tiltak gir risiko for følgeskader på andre konstruksjoner.

Dører

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Terrassedør er noe treg i karm. Det er ikke høyde mellom gulv terrasse og underkant terskel dør. Terrasegulv har manglende fall terrassen, det er utført drenering mot dør med hull i konstruksjonen.
Beslagsløsning hoveddør, trepanel og foringer uten dryppkant.
Beslag avsluttet på terrasegulv ytterdører.
Terrassedør 2 etg er treg, har slittasje og beslagsløsning som er montert over terskel.
Råteskade dør ut fra kjeller.
Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Dører må justeres. Det må foretas lokal utbedring. Manglende fall på terrasegulv/høyde mellom gulv og terrassedør må utbedres. Det er fare for fukt inn under dør og følgeskader på dør og etasjeskiller, dette

forholdet er utbedret tidligere og utbedret. Det må etableres tilstrekkelig høyde mellom terrassegulv og dør med fall på gulv ut fra yttervegg.

Det må utføres endringer på beslag hoveddør og manglende dryppkant på panel. Konsekvens for manglende tiltak er fukt inn i konstruksjonen og fuktskader på foringer.

Terrassedør i 2. etasje må påkostet på bakgrunn av manglende vedlikehold og feilmontert beslag. Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen. Mangler på beslag gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av dør kjeller og løsning terrassedør 1. etasje.

Krypkjeller

Ingen muligheter for inspeksjon av krypkjeller. Utvendig manglende synlig ventilering og terreng har fall inn mot bygningen.

Konsekvens/tiltak: Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Dvs at den må fungere etter hensikten dersom den ikke skal påføre bygget skader. I praksis må man få kontroll på fuktnivået (kondensering, fukt fra grunnen mv) og man må sørge for god gjennomlufting.

Konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere grunnet manglende adkomst, på bakgrunn av observerte forhold med terreng (som har fall inn mot bygningen) og manglende ventilering kan det ikke utelukkes at konstruksjonen har skader som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

Det må etableres adkomst og utføres kontroll av konstruksjonen. Kostnadsestimat estimeres for kostnader forbundet med adkomst/kontroll. Eventuelle skader er ikke mulig å vurdere omfang av/estimere.

Forholdet må sees i sammenheng av utvendig terrengforhold som er beskrevet under eget punkt.

Kjeller - Annet rom med sluk - Generell

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

Vaskerom i kjeller med murgulv og murpuss på vegger. Skyllekar i betong og jernsluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er ikke utført som et våtrom.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kjeller - Bad - Generell

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

Rom i kjeller er tidligere benyttet som våtrom, men i dag er det ikke montert utstyr, kun røropplegg i rommet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ingen fungerende installasjoner og har betydelige skader.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Andre VVS-installasjoner

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Avløp på servant er opplyst tett.

Konsekvens/tiltak: For utbedring må avløp byttes, trolig nedover i bygningen.

Konsekvens for manglende tiltak er risiko for tilbakeslag og følgeskader etter lekkasje.

Andre VVS-installasjoner - 2

Vanninstallasjonen er ikke plassert i et våtrom. I hht. gjeldende forskrift skal det monteres vannstoppsystem.

Konsekvens/tiltak: Montere vannstoppsystem. Konsekvens av manglende tiltak er fare for vannlekkasje med følgeskader.

Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Terreng med fall inn mot boligen må endres slik at fall leder vann vekk fra yttervegg minimum 3 meter. Manglende tiltak vil gi økt vannpåkjenning inn mot boligen og i krypkjeller, konsekvens er følgeskader på konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes at manglende fall på tereng allerede har påført skader som ikke er avdekket i krypkjeller.

Oljetank

Det foreligger krav om sanering av oljetank. Det foreligger pålegg om sanering.

Konsekvens/tiltak: Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

TGIU

Kjeller - Annet rom med sluk - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Alle vegger til rommet er i murblokker/med murpuss.

Det er utført søk med fuktindikator som gir høyere verdier på gulv og nedre del av vegger. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i

vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Alle vegger til rommet er i murblokker/med murpuss.

Det er utført søk med fuktindikator som gir høyere verdier på gulv og nedre del av vegger. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak: TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Helse, miljø og sikkerhet

Innvendige trapper i tre.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Trapper mangler håndreker på vegger. Trapp i utleiedel har lavt rekkverk og store åpninger i rekkverk.

Det mangler dokumentasjon på el-anlegg.

Rekkverk på utleiedel i 2. etasje er lavere en forskriftskravet i byggeår 1977.

Soverom nord/øst har lysareal som er mindre en 10 % av gulvarealet i rommet.

Takhøyden i boligens 2. etasje er 2.3 meter.

Det er ikke etablert noe brannskille mellom de to ulike enhetene i bygningen slik de benyttes i dag.

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Lave rekkverk trapper bør endres slik at de ikke gir risiko for personskader. Anbefalte tiltak er å montere rekkverk og hanrekker etter dagens forskrift.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon på el-anlegg anbefales det en kontroll på anlegget.

Det bør monteres flere vinduer på soverom 2. etasje nord/øst slik at areal på lys overstiger 10% av gulvarealet.

Brannskille må etableres mellom de to ulike boenhetene. Konsekvens for manglende

tiltak vil kunne få katastrofalt utfall i forbindelse med brann og vil kunne koste menneskeliv.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Mossiana Consulting, Nordhaven Bygg (2012). Svein Lauritzen AS, Org.nr. 994 459 430 (2015). Brødrene Thomassen Bygg AS (2019).

Beskrivelse: Nytt bad, 1. etg. Nytt bad 1 etg, hybel-del. Nytt bad, 2.etg.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: I forbindelse med bygging av nye bad i 1. og 2. etg.

5. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja

Firmanavn: Skade utbedret ved AS Kvalitetshus AS, 1534 Moss (2024).

Beskrivelse: Råte oppdaget under dør mot terrasse 1.etg, høst 2023.

6. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tak og Byggservice AS (2008). NN (2015). Brødrene Thomassen Bygg AS (2019). Kvalitetshus AS, 1534 Moss (2024).

Beskrivelse: Legging av ny takstein hovedhus. Nytt vindu mot nord, 2.etg. Hybeldel. Balkong 2.etg revet. Ny balkong bygd. Reparasjoner av fasader, ny fasade mot nord, nye terrasse-rekkverk, nye terrassebord ved inngang, nye vinduer hovedhus (mot sør og nord), diverse.

14. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Feller satt ut i etasjer og kjeller. Ingen skadedyr funnet (2025).

Beskrivelse: Skjeggkre

15. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

Ja

Beskrivelse: Vask 2.etg er tett.

16. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Moss drift og anlegg KF (2002).

Beskrivelse: Nye stikkledninger til grensen for eiendommen.

20. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Firmanavn: Fyringsteknikker, 1827 Hobøl (2016).

Beskrivelse: Fyringsforbud 2016.

21. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid (2016).

Beskrivelse: Montert ny peis i stue 1. etg.

22. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Oljetank i kjeller.

25. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Rasjonell elektro, 1522 Moss (2014, 2015). Mikro elektroservice, 1580 Rygge (2019). ElPartner AS, 1526 Moss (2021). Mikro elektroservice, 1570 Dilling (2023).

Beskrivelse: Økning av inntak, nytt sikringsskap, nytt opplegg for kjøkken 1. etg. Nytt sikringsskap, nytt opplegg for bad og kjøkken, hybel, 1+2. etg. Nytt opplegg for bad, 2. etg. Ny varmepumpe, 1.etg, hovedhus. Montert Zaptec billader, garasje.

26. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Detaljreguleringsplan for Nesveien 42 ved Jansen Arkitekter AS

28. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Bygging av tilbygg med trapp og utgangsdør (1977). Bygget nye vegger, 1-2.etg, hovedhus, tilbygg fra 1977, trapp i hovedhus restaurert (2014-2015).

31. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja

Beskrivelse: Tilbygg 1977 1-2.etg skilt ut som hybel i 2015. Har blitt brukt av familien. Nytt kjøkken og bad montert. Ikke ferdigattest fra Moss kommune

33. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Tilbygg 1977 1-2.etg skilt ut som hybel. Har blitt brukt av familien. Nytt kjøkken og bad montert.

35. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Huset er opprinnelig (1961) bygd som horisontal-delt bolig med to boenheter. Huset er fortsatt registrert med to boenheter.

36. Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Huset er opprinnelig (1961) bygd som horisontal-delt bolig med to boenheter. Huset er fortsatt registrert med to boenheter.

38. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Verdivurdering og takst fra salg i 2013-2014 foreligger.

42. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

46. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

47. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Beskrivelse: Noe skader på takrenner på nordvestlige hjørne. 2024: Huset vasket og malt ved Prosjekt Håndverk AS.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 78 kvm: Gang, stue/kjøkken, soverom, entré og 2 bad

TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 102 kvm: Trapperom, bad, stue, stue/kjøkken, 2 boder og 5 soverom

TBA 4 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 65 kvm: Annet rom med sluk, trapperom, annet, bad og 5 boder

Garasje:

Etasje:

BRA-e 22 kvm: Garasje

Loft:

BRA-e 11 kvm: Bod

Standard

Boligen fremstår med en romslig og funksjonell planløsning over flere plan, og inneholder blant annet flere oppholdsrom, kjøkkenløsninger, bad og et høyt antall soverom. Planløsningen gir fleksible bruksmuligheter, og boligen kan tilpasses ulike behov for familier, generasjonsbruk eller kombinasjon av bolig og øvrige funksjoner.

Innvendige gulv består av parkett, furugulv og betong. Det er registrert kraftig slitasje på gulv i stue og soverom i 2. etasje i hoveddelen. Veggene er utført med tapet, trepanel samt malte plater og murpuss. Rundt enkelte vinduer er det felt inn tapet etter utskiftning, og veggene ved sikringsskapet står åpen. Himlingene har trepanel og himlingsplater. Det er registrert skader i himling i stue i 2. etasje mot pipe, som følge av varme fra ildsted.

Boligen har flere våtrom. Bad i 1. etasje fikk nye overflater på gulv og vegger samt nytt utstyr i 2012. Rommet har plastsluk og smøremembran, og det foreligger samsvarserklæring for utført elektrisk arbeid. I kjeller er det et rom som tidligere har vært benyttet som våtrom, hvor det i dag kun foreligger røropplegg. Vaskerom i kjeller har murgulv og murpussede vegger, og er utstyrt med betongkar og jernsluk i gulv.

Boligen har naturlig ventilasjon. Oppvarming skjer via luft-til-luft-varmepumpe i stue i 1. etasje fra 2020, samt ytterligere luft-til-luft-varmepumpe tilknyttet øvrige oppholdsrom. Det er to varmtvannstanker i boligen, hvorav én på ca. 120 liter fra 2014 og én på ca. 200 liter fra 2024.

Innvendige vannledninger er av kobber. Avløpsrør er av støpejern og plast, hvor deler av anlegget er skiftet etter byggeår. Avløpsanlegget i kjeller er nedstøpt i gulv i støpejern. Det elektriske anlegget har åpen vegg ved sikringsskapet, og det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført på bad i 1. etasje. På et soverom i 2. etasje er det montert servant, hvor avløpet er opplyst å være tett.

Tegninger fra 1977 viser krypkjeller under tilbygg mot vest. Krypkjelleren har ikke vært tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig er det ikke synlig ventilering, og terrenget har fall

inn mot bygningen.

Det er opplyst fra eier at det tidligere har vært funn av skjeggkre i boligen. Det er satt ut feller i etasjer og kjeller, uten senere funn.

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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Samsvarserklæring bytte av avtrekksvifte badetrom 2. etasje
- Faktura sliping og maling gulv.

2024:

- Vinduer (sør/nord 1. og 2. etasje)
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Faktura VVB i kjeller for hoveddel.
- Nordvegg etterisolert med ny panel
- utbedret med skader i yttervegg under terrassedør
- Faktura vask og maling av utvendig panel.

2023:

- Fasade mot nord er etterisolert med ny panel.
- Nytt rekkverk montert
- Samsvarserklæring montering av el-billader.

2022:

- Montering av diverse stikk, lamper, brytere, flytting av utstyr og byttet lys i garasje.

2021:

- Faktura montering av varmepumpe i stue 1. etasje.

2020:

- Det er installert varmepumpe type luft til luft i stue 1. etg.

2019:

- Baderom 2. etasje
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. bad 2 etg
- Faktura flislegger, elektriker og tømrer baderom 2. etasje.
- Faktura ny veranda 2. etasje dører og diverse arbeider vindskier og maling.

2018:

- Oppbygning/ombygging veranda 2. etasje mot øst.

2016:

- Montert nytt rør i pipe med ny ovn

2015:

- Nytt baderom utleiedel
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Samsvarserklæring el-arbeider utleiedel, nye sikringsskap, utleiedel baderom/kjøkken og el-anlegg i gang
- Samsvarserklæring opplegg ny kurs vaskemaskin kjeller.

2014:

- Nytt kjøkken 1. etasje.
- Nytt kjøkken 2. etasje.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

2012:

- Montering av nye overflater gulv og vegger bad 1. etasje hoveddel.

Parkering

Enkel garasje og plass til flere biler på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 590 000

Omkostninger kjøper

5 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

139 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

141 140 (Omkostninger totalt)

158 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

160 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 731 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 748 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 750 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 14 579 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: 5.883,-

Feiing: 459,-

Renovasjon: 4.176,-

Vann: 4.061,-

Sum: 14.579,-

Eiendomsskatt

Kr 6 900 for år 2024

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6900. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 369 121 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 476 484 for år 2023

Velforening

Frivillig medlemskap i Krossern og Rosnæs velforening

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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 1, bruksnummer 1665 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:

3103/1/1665:

03.03.1908 - Dokumentnr: 904823 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Det er tinglyst at det er plikt til å vedlikeholde et 3 alen høyt, tett gjerde mot bnr.1, med piggrådkant øverst og uten port eller annen åpning, iflg, skjøte.

Dette er en gammel servitutt og det står ikke noe gjerde der i dag.

21.05.1996 - Dokumentnr: 3678 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.1998 - Dokumentnr: 8845 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2019 - Dokumentnr: 1122595 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:3712

Avtale om stikkledninger for vann og avløp

Bestemmelse om vedlikehold av stikkledning for vann, overvann og spillvann

Gjelder denne registerenheten med flere

17.07.1962 - Dokumentnr: 3028 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1664

Privat adkomst over 2/2540, 1/1661 og 1/1664.

Det må påregnes kostnader for drift og vedlikehold av vei.

21.05.1996 - Dokumentnr: 3678 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1664

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra ingeniørvesenet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse datert 05.06.1964

Nedstående arbeid ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Kjellerinnredning samt puss av grunnmus og kjellergolv.

2. Himling i vaskerom må utføres dampnett.
3. Trapperom må ferdigmales.
4. Utvendig puss av 2 vegger gjenstår.
5. Oppsetting av balkong for første etasje, rekkverk på balkong for 2. etasje gjenstår.
6. Puss, event. slamming av grunnmur utvendig må utføres.
7. En del mindre planeringsarbeid gjenstår.

Det foreligger ferdig-attest for tilbygg til bolighus datert 21.08.1979

Det gjøres spesielt oppmerksom på at bad under trapp i tilbygg som er innredet og brukt som bad ikke er godkjent som bad i ferdigattesten fra 1979. Rommet er forøvrig angitt som trapperom på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.06.1964.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Eiendommen har adkomst via privat vei. Eiendommen har tinglyst bruksrett på privat vei, det må påberegnes kostnader til vedlikehold og drift av vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

ID: KP_3002.

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032.

Plantype: Kommuneplanens arealdel.

Status: Endelig vedtatt arealplan.

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delarealer:

Delareal: 696 kvm.

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Områdenavn: Bolig.

Eiendommen er regulert til boligformål og deler av tomten ligger på området regulert til friområde. Gjeldene reguleringsplan er:

Reguleringsplaner:

ID: 15

Navn: BAKKEN-ORKERØD.

Plantype: Eldre reguleringsplan.

Status: Endelig vedtatt Arealplan

Ikrafttredelse: 14.10.1953

I reguleringsplanen fra 1953 står det blant annet:

- Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus (enebolig) på ikke over 2 fulle etasjer.
- Bygningens farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.
- Mot regulert vei settes opp passende gjerder, som må godkjennes av bygningsrådet på forhånd. Gjerdene må ikke være over 1 meter høye. Mot nabo skal gjerdene utføres av netting.
- Ingen tomt må beplantes av trær, som kan virke sjenerende for naboer.

Delarealer:

Delareal 46kvm.

Formål: Park.

Adgang til utleie

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke, ink foto, drone, stor annonse på finn, ukens bolig, sosiale medier - sponsa film, små prospekter

6 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

1 450 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk 290,- Tot.5

Totalt kr: 126 700

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

Ansvarlig megler

Anine Lind

Daglig leder / Partner / Master i eiendom / Eiendomsutvikling

anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind
Daglig leder / Partner / Master i eiendom / Eiendomsutvikling
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

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

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

13.04.2026









































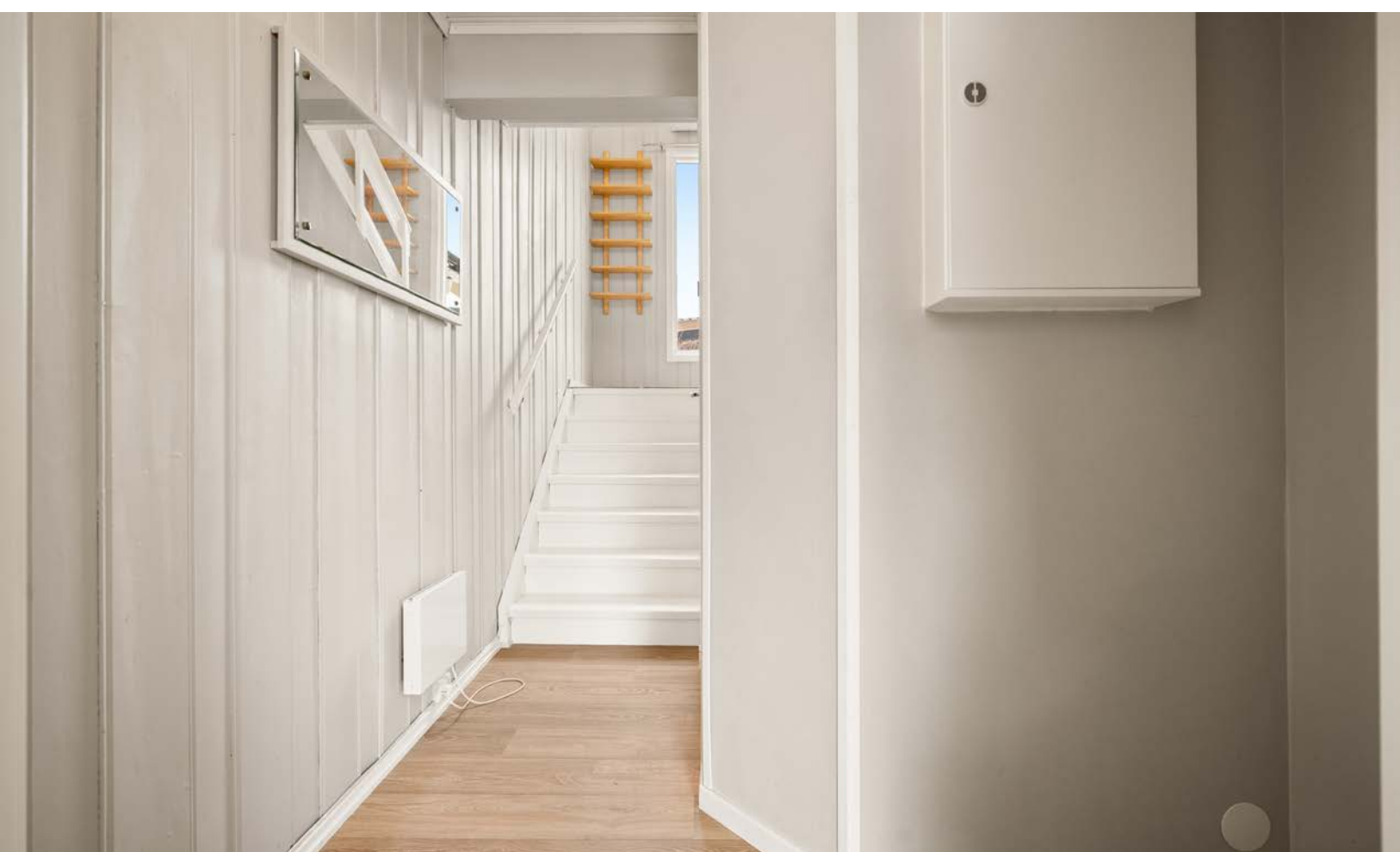












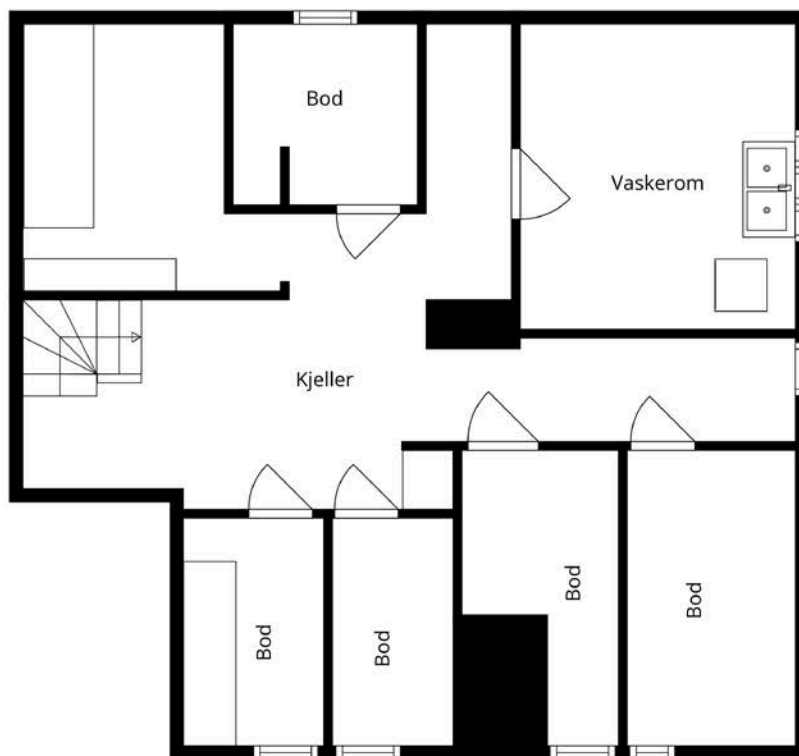













Creative foto

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.




Creative foto

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.




Creative foto

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


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Nesveien 38B , 1513 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 1, bnr. 1665

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 10021-1830

Referansenummer: JG6734

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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.
- 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 Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstopdrag av ulik karakter.



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er i dag benyttet som enebolig som har egen utleiedel. Bygningen er i utgangspunktet bygd som en horisontal delt tomannsbolig, men benyttes i dag som en vertikaldelt tomannsbolig uten godkjent søknad.

Eiendommen er påkostet siden 2014 med 2. kjøkken, 2 badrom, overflater, utvendige fasader, byttet flere vinduer og dører.

Våtrom i kjeller har høy alder fra byggeår og må betydelig påkostes om de skal opprettholde dagens funksjon og standard.

Krypkjeller under tilbygg vest og utvendig taktekkning er ikke vurdert under denne tilstandsanalysen, ytterligere undersøkelser anbefales.

For ytterligere informasjon må alle bygningsdeler i denne rapport leses nøye.

Tomannsbolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Veggene er opplyst oppført i Siporeks blokker, tilbygg fra 1977 er oppført i bindingsverksvegger. Utvendige fasader fra byggeår er etterisolert og påmontert trepanel.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3 lags glass. Eldre koplede vinduer i kjeller

Veranda 2. etasje med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner. Veranda 1. etasje er oppført i støpt betong med fliser og rekkverk i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater/murpuss. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Tegninger av tilbygg fra 1977 viser at det er krypkjeller under tilbygg mot vest

Boligen har tretrapper.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje hoveddel:
Aktuell byggeforskrift antas å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.

Nye overflater gulv/vegg og utstyr montert 2012.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

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 1. etasje utleiedel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring på el-arbeider.

Det er opplyst at badrom er etablert nytt i 2015.

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

Bad 2. etasje hoveddel:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger samsvarserklæring for utførte el-arbeider og fakturaer for utført arbeid.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

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

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.

Rom i kjeller er tidligere benyttet som våtrom, men i dag er det ikke montert utstyr, kun røropplegg i rommet.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger til rommet er i murblokker/med murpuss.

Det er utført søk med fuktindikator som gir høyere verdier på gulv og nedre del av vegger.

Beskrivelse av eiendommen

Annet rom med sluk kjeller:

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

Vaskerom i kjeller med murgulv og murpuss på vegger. Skyllekar i betong og jernsluk i gulv.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger til rommet er i murblokker/med murpuss.

Det er utført søk med fuktindikator som gir høyere verdier på gulv og nedre del av vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet 2. etasje har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger i baderom fra 2015 og 2019 er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Deler av anlegg er byttet til plast etter byggeår. Anlegg nedstøpt i gulv kjeller i støpejern. Det kan ikke utelukkes at deler av skjult anlegg i boligen fortsatt er fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon.

På et soverom i 2. etasje er det montert servant.

I bod på utleiedel er det montert røropplegg for vaskemaskin.

Det er installert varmepumpe type luft til luft i stue 1. etg. og varmepumpe type luft til utleiedel.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og ca. 200 liter.

El-anlegg i boligen har ulik alder. Det er montert separate anlegg til utleiedel og hoveddel med ulike strømmålere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1961, ingen opplysninger foreligger om utførelse/løsning.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i Siporeks

Terrang rundt boligen med fjell og opparbeidet gressarealer.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961 og plast fra 1995/98. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type (kobber inn i boligen) og er fra 1961 frem til kum på tomten. Det er offentlig vannforsyning via private

stikkledninger.

Ut fra dokumentasjon som foreligger er det byttet V/A fra kum på tomten og ned til nr 34 i 1995. Resterende felle anlegg frem til kommunal tilkøpling byttet i 1998. Anlegget fra kum på eiendommen og inn i boligen antas fra byggeår. Eier av 38 B har solidarisk ansvar for anlegget sammen med flere naboer til kommunal tilkøpling.

Innmurt oljetank i stål i kjeller. Tanken er ikke tilkoplest noe utstyr, men eier opplyser at det er olje på tanken.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Innvendige trapper i tre har ikke montert handrekk på vegger og har store åpninger i rekkverk. Trapp opp til utleiedel har rekkverk som er lavere en forskriftskravet. Det anbefales tiltak slik at det ikke forekommer personskafer.

Det er ikke etablert noe brannskille mellom de to ulike enhetene i bygningen slik de benyttes i dag, dette må etableres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Eiendommen er godkjent som en tomannsbolig som er horisontaldelt, leiligheten i 2. etasje har inntegnet adkomst via tilbygg i 1. etasje med innvendig trapp opp. Bygningen er endret i bruk og benyttes i dag som en vertikaldelt bolig. Det er etablert nytt baderom i 1. etasje i tilbygg fra 1977 uten godkjent søknad. Innvendig innredning avviker også fra tegninger.

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

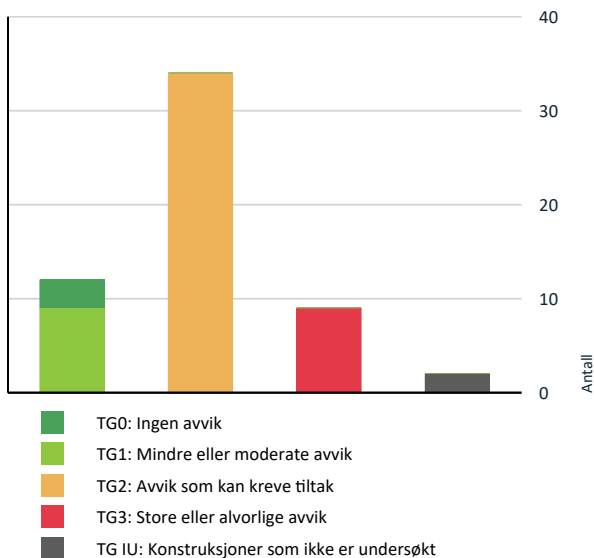
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger foreligger

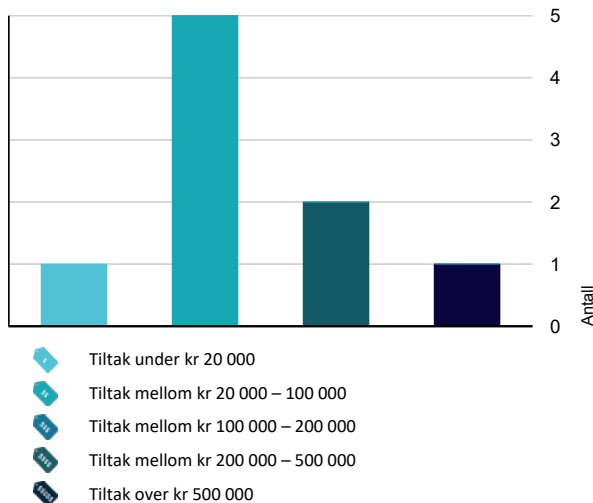
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det tas forbehold om eventuelle skader som kan avdekkes i krypkjeller på tilbygg fra 1977 mot vest. Det er i dag ikke tilgang for kontroll til denne konstruksjonen.

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.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [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 > Vannrør Baderom 1. etg utleie [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2 [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 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1961

Kommentar
Eier

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygg	Del av bolig mot vest i to etasjer.
2012	Modernisering	Montering av nye overflater gulv og vegger bad 1. etasje hoveddel.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken 1. etasje.
2014	Modernisering	Nytt kjøkken 2. etasje
2015	Ombygging	Nytt badrom utleiedel
2016	Modernisering	Montert nytt rør i pipe med ny ovn
2018	Modernisering	Oppbygning/ombygging veranda 2. etasje mot øst.
2019	Modernisering	Baderom 2. etasje
2024	Modernisering	Nordvegg etterisolert med ny panel

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket 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.

Det var satt ut stige på snødekt og terreng på befaringsdagen, høyden opp til takrenne er 5.5 m. Det var ikke forsvarlig å foreta kontroll annet en fra terreng. Det er opplyst av eier at det også fra håndverker er anbefalt kontroll av del av tak som stikke utenfor yttervegg mot nord.

Ved kjøp av eiendommen ble det opplyst at taktekking på opprinnelig boliger er ny i 2008 (takst) og fra tilbyggets byggeår 1977. Arbeidet er beskrevet som "legging av ny takstein", med dette forstås at undertak og sløyfer/lekter ikke er byttet.

Årstall: 1977

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Ytterligere undersøkelser anbefales gjelder alder på ulike bygningsdeler og tilstanden på taktekingen/undertak, eventuelle tiltak må ansees å være utskiftning. En lekkasje fra takteking vil gi følgeskader på andre bygningsdeler i boligen.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag 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.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det var forskriftskrav i 1977 at "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Dette kravet er ikke oppfylt.

Det er manglende bortledning av vann fra nedløp, rør som leder vann bort har skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er krav om montering av snøfangere på deler av boligen, manglende montering av snøfangere gir fare for personskader og skader på dyr. Kostnadsestimatet under denne bygningsdelen gjelder krav om montering av snøfangere som var et krav i byggeår 1977 da det er denne bygningsdelen som utløser vurdering TG 3 under denne bygningsdelen.

Det bør monteres rør slik at vann ledes bort fra bygningen, skadet rør må byttes. Manglende tiltak gir fare for følgeskader på bygningens konstruksjoner som yttervegger, panel og krypkjeller.

Beslag på yttertak er ofte kilde til lekkasjer, ytterligere undersøkelser av beslag må utføres. Manglende tiltak gir risiko for følgeskader på andre konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene er opplyst oppført i Siporeks blokker, tilbygg fra 1977 er oppført i bindingsverksvegger. Utvendige fasader fra byggeår er etterisolert og påmontert trepanel.

Fasade mot nord er etterisolert med ny panel i 2023.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe råteskader er observert på panel og panel er flere steder ført ned mot beslag uten dryppnese. Deler av fasaden har manglende lufting på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Trepanel bør tilpasses slik at det er dryppnese mot beslag, manglende tiltak vil påføre oppsug av vann og fukt og råteskader. Det bør utføres tiltak for å bedre lufting på fasadene der dette er manglende.



Råte panel vindu 2 etg nor vest

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er enkelte tegn til noe fuktvandring ved gjennomføringer. Deler av opprinnelig takkonstruksjon hjørne syd/vest har manglende lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ytterligere undersøkelser bør utføres fra utvendig side, manglende tiltak vil kunne resultere i lekkasje og følgeskader. Det må utføres tiltak for å bedre lufting, manglende tiltak vil resultere i fukt/råteskader etter kondensering.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-og 3 lags glass.
Eldre koplede vinduer i kjeller

Alder vinduer fra byggeår 1961 (kjeller), 1977, 2017 og 2023/2024 (sør/nord 1. og 2. etasje)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Manglende dryppkant på omramning soverom 2 etg. syd og nord.

Vinduer har utvendig etterslep på vedlikehold.

Vinduer i kjeller og tilbygg fra 1977 har høy alder.

Skader på foringer vindu i stue 1. etasje.

Vindu 2 etg nord i utleiedel, beslag er ikke ført opp i vinduskarm.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer med høy alder bør byttes, manglende tiltak vil kunne resultere i vann inn i konstruksjonen.

Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen.

Det bør utføres tiltak for å bedre lufting på fasadene der dette er manglende.

Foring i stue 1. etasje må byttes for utbedringer.

Vindu 2 etg nord i utleiedel, beslag må byttes, konsekvens for manglende tiltak er fare for fukt/vann inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Vindu kjøkken uten dryppkant. Treghet i barnelås.



Manglende dryppkant vindu stue. Fuktskader foring vindu stue.



2 etg utleie trege, slitt uten dryppkant. Eldre vinduer syd

TG 3 Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedør er noe treg i karm. Det er ikke høyde mellom gulv terrasse og underkant terskel dør. Terrassegulv har manglende fall terrassen, det er utført drenering mot dør med hull i konstruksjonen.

Beslagsløsning hoveddør, trepanel og foringer uten dryppkant.

Beslag avsluttet på terrasegulv ytterdører.

Terrassedør 2 etg er treg, har slittasje og beslagsløsning som er montert over terskel.

Råteskade dør ut fra kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskifting.
- Dører må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Manglende fall på terrasegulv/høyde mellom gulv og terrassedør må utbedres. Det er fare for fukt inn under dør og følgeskader på dør og etasjeskiller, dette forholdet er utbedret tidligere og utbedret. Det må etableres tilstrekkelig høyde mellom terrasegulv og dør med fall på gulv ut fra yttervegg.

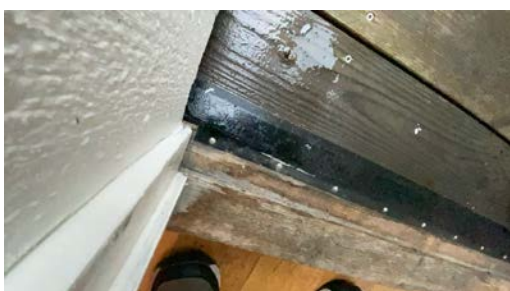
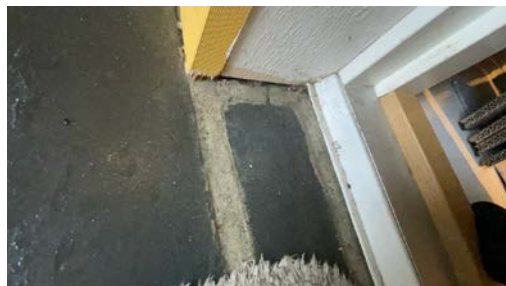
Det må utføres endringer på beslag hoveddør og manglende dryppkant på panel. Konsekvens for manglende tiltak er fukt inn i konstruksjonen og fuktskader på foringer.

Terrassedør i 2. etasje må påkostet på bakgrunn av manglende vedlikehold og feilmontert beslag. Utføre normalt vedlikehold, konsekvens av manglende vedlikehold er forkortet levetid på bygningsdelen. Mangler på beslag gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av dør kjeller og løsning terrassedør 1. etasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

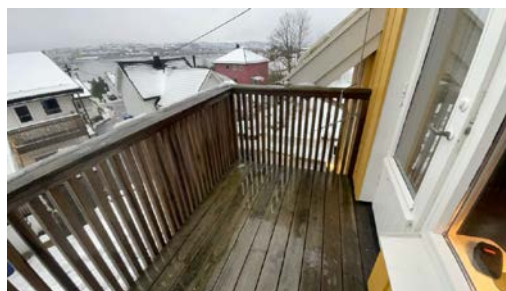
Veranda med gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Tidligere veranda ble utbedret etter skader. Opprinnelig løsning var med bjelkelag som er ført ut i etasjeskiller, men deler av dette hadde fukt/råteskader.

Det foreligger faktura på utført arbeid på veranda fra Brødrene Thomassen Bygg AS, men det foreligger ingen dokumentasjon gjelder statiske beregninger gjelder stålwire inn i vegg som erstatter stivet på bjelkelag.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Veranda er oppført i støpt betong med fliser og rekkverk i trekonstruksjoner.

Nytt rekkverk montert 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Det er manglende fall på gulv og vann renner inn mot yttervegg /terrassedør som har manglende tetthet. Det er laget spor i gulv og boret hull igjennom dekket av betong for drenering. Det er opplyst at forholdet er utbedret med skader i yttervegg under terrassedør i 2024 av Kvalitetshus. Kostnader for utbedring av fall og avrenning på terrasse må påregnes.

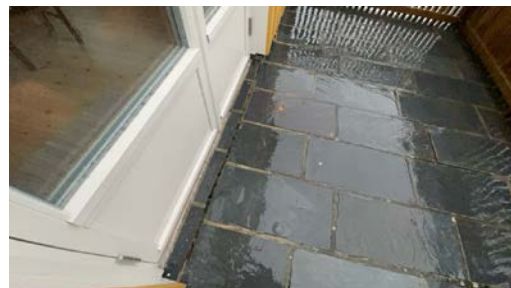
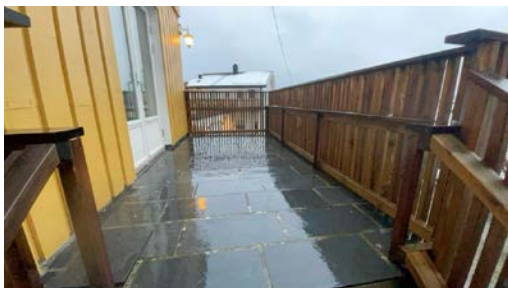
Det er synlig noe rust på armering og frostspreng på betong av underside betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning med drenering er ikke tilstrekkelig utført. Det må etableres fall på gulv med avrenning ut fra yttervegg og tilstrekkelig tetthet i overgang gulv/dør. Dagens løsning gir fare for skader inn i konstruksjonen, utførte arbeider i 2024 er ikke fagmessig utført og vil ikke hindre utvikling av nye skader. Det kan ikke utelukkes at det allerede er skader i etasjeskiller/under sør som ikke er mulig å avdekke.

Det må utføres lokal utbedring av undersiden av betongdekke.



TG 2 Skjeggkre

Det er opplyst fra eier at "det har vært funn av Skjeggkre i boligen. Det er opplyst at det er satt ut feller i etasjer og kjeller uten funn av skadedyr." Takstmannen har ikke utført andre undersøkelser gjelder dette forholdet, opplysningene er kun referert til under "Andre forhold". Opplysninger om forholdet ble gitt ved befaring og det er opplyst i eiers egenerklæring under pkt. 13.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det har vært funn av Skjeggkre, det er ikke utført tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak med overvåkning bør utføres videre. Konsekvens av manglende tiltak/overvåkning er at forholdet med skjeggkre vil kunne utvikles videre uten at det er noen kontroll. Problemer med skjeggkre forsvinner normalt sett ikke av seg selv.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel og malte plater/murpuss. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe eldre overflater med slitasje, vegger kjeller med sprekker.

Det er felt inn tapet rundt vinduer etter utskiftning.

Kraftig slitasje gulv 2 etg. stue og soverom hoveddel.

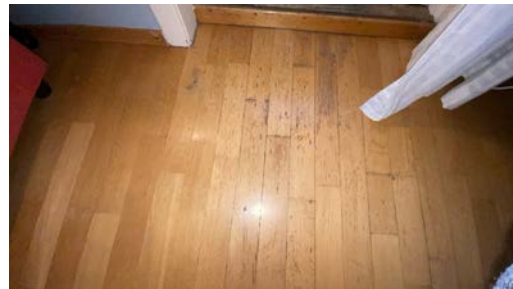
Skader tak 2 etg. stue mot pipe, etter varme fra ildsted.

Vegg ved sikringskap er åpen.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedring med vedlikehold eller utskiftning, konsekvens av manglende tiltak er at forholdene utvikles videre.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Det er montert nytt innvendig røykrør og ovn i stue 1. etasje i 2016.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Mur har synlige tegn etter fuktvandring og det er utført søk med fuktindikator Protimeter MMS 3 som viser forhøyede verdier på gulv og nedre del av vegger.

Konstruksjonen er oppført uten fuktsperre og kapillærbrytende sjikt mot grunnen, utvendige forhold med fall på terreng gir også økt belastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- 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:

Tiltak for utbedring er utvendige tiltak med drenering/fuktsikring, men det er ingen garanti for at dette vil kunne stanses 100%. Forholdet må holdes under oppsikt, innvendig innkledning av vegger i kjeller må unngås.



TG 3 Kryp Kjeller

Tegninger av tilbygg fra 1977 viser at det er krypkjeller under tilbygg mot vest

Årstall: 1977

Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen muligheter for inspeksjon av krypkjeller. Utvendig manglende synlig ventilering og terreng har fall inn mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Dvs at den må fungere etter hensikten dersom den ikke skal påføre bygget skader. I praksis må man få kontroll på fuktnivået (kondensering, fukt fra grunnen mv) og man må sørge for god gjennomlufting.

Konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere grunnet manglende adkomst, på bakgrunn av observerte forhold med terreng (som har fall inn mot bygningen) og manglende ventilering kan det ikke utelukkes at konstruksjonen har skader som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

Det må etableres adkomst og utføres kontroll av konstruksjonen. Kostnadsestimat estimeres for kostnader forbundet med adkomst/kontroll. Eventuelle skader er ikke mulig å vurdere omfang av/estimere.

Forholdet må sees i sammenheng av utvendig terrengforhold som er beskrevet under eget punkt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapper har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre normalt vedlikehold. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av slitasje på bygningsdelen som vil kunne forårsake skader.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det mangler montering av håndtak og noe lister mot terskler.
Flere dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Det bør monteres håndtak og lister.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er vurdert til å være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger samsvarserklæring på el-arbeider for utført arbeid.

Nye overflater gulv/vegg og utstyr montert 2012.



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekker på flis yttervegg i dusjsonen, årsak kan være innfestning dusjhjørne.

Bom på fliser, årsak er manglende vedheft til underlaget.

Vindu er plassert i våt sone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Lokale utbedringer med sprekker på fliser og bom kan utbedres lokalt, men det er fare for skader på membran i forbindelse med arbeider. Konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre. Når gjelder sprekke i veggflis er det fare for at fukt kan trenge inn i vegg ved innfestning av dusjvegg.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv har ikke fall 1:50 mot sluk innenfor 80 cm.

Det er ukjent løsnings ved dør høyde flis ved dør og topp sluk er mindre enn 25 mm.

Gjennomføringer rør i gulv er uten tettesjikt i tilstrekkelig høyde over gulv.

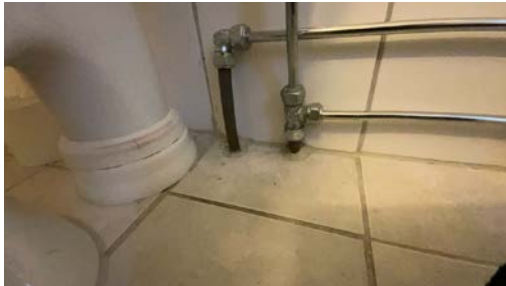
Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkagesituasjon.

Manglende tetthet rundt gjennomføringer av gulv gir risiko for fukt inn i konstruksjonen. Konsekvens for dette er følgeskader på andre bygningsdeler utenfor våtrom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Gjennomføringer rør i gulv er uten tettesjikt i tilstrekkelig høyde over gulv.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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.

Manglende tetthet rundt gjennomføringer av gulv gir risiko for fukt inn i konstruksjonen. Konsekvens for dette er følgeskader på andre bygningsdeler utenfor våtrom.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bunnpropp/ventil i vask mangler.

Utstyr har passert mer en 50 % av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpe/montere ny bunnpropp, det er ikke mulig å stenge vann i servant uten propp.

Alder på utstyr tilsier at det vil bli nødvendig med påkostninger/utskiftninger men det er vanskelig å mene noe om når dette blir nødvendig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilleggende 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%.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Det foreligger dokumentasjon med samsvarserklæring på el-arbeider. Det er opplyst at badet er etablert nytt i 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Sprekk på fliser i våt sone.

Dør er plassert i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Andre tiltak:

Lokale utbedringer med sprekker på fliser kan utbedres lokalt, men det er fare for skader på membran i forbindelse med arbeider. Konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre. Når gjelder sprekk i veggflis er det fare for at fukt kan trenge inn i vegg.

Vinduer og dører som er plassert i våt sone gir fare for fukt/vann inn i konstruksjonen og fare for skader på trekonstruksjoner som er montert rundt disse åpningene.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsrapport

Sprekker og bom på fliser gulv.

Gulv har manglende fall og oppkant tettesjikt ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Lokale utbedringer med sprekker på fliser og bom kan utbedres lokalt, men det er fare for skader på membran i forbindelse med arbeider. Konsekvens for manglende tiltak er at forholdet vil utvikles videre.

Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.



1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon for utførelsen som ble gjort i 2015 gjør at eier ikke får søkt ferdigattest på søknad gjelder boligen.

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 badrom.

Det må utføres tiltak for tettesjikt ved dør og rørgjennomføringer i gulv. Konsekvent av manglende tiltak er utvikling av skade og ytterligere følgeskader på andre bygningsdeler.



1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av skade, bytte innredning. Konsekvens for manglende tiltak er at skaden vil utvikle seg videre.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vifte lager støy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vifte må demonteres og renses for å se om dette fjerner støy. Manglende tiltak gir fare for unødvendig slitasje og resulterer i kortere brukstid.



1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Det foreligger samsvarserklæring for utførte el-arbeider og fakturaer for utført arbeid.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er manglende høyde mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Tettesjikt mangler oppkant ved dør 15 mm over topp flis da gulv utenfor dusj ikke har ikke fall 1:100 i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det må utføres lokale tiltak ved økt høyde på tettesjikt ved dør. Manglende høyde mellom sluk og tettesjikt ved dør gir en risiko for vannlekkasje ut av rommet i en lekkasjesituasjon.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Det foreligger faktura fra Jan E. Fjell Flis og Mur som opplyser at det er utført arbeider med membran gulv og vegg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

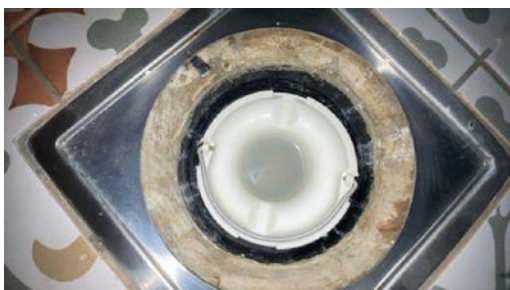
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Type eller løsning membran kan ikke verifiseres ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Generell

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

Vaskerom i kjeller med murgulv og murpuss på vegger. Skyllerkar i betong og jernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

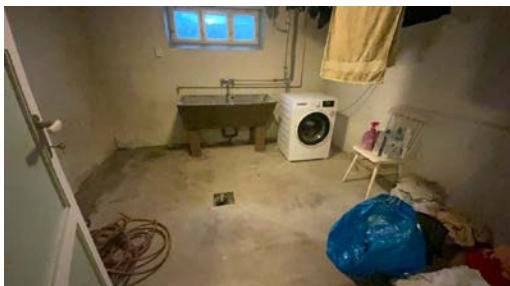
Rommet er ikke utført som et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger til rommet er i murblokker/med murpuss.

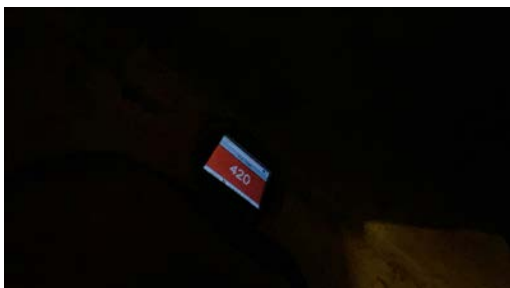
Det er utført søk med fuktindikator som gir høyere verdier på gulv og nedre del av vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

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

Rom i kjeller er tidligere benyttet som våtrom, men i dag er det ikke montert utstyr, kun røropplegg i rommet.

Vurdering av avvik:

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

Rommet har ingen fungerende installasjoner og har betydelige skader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle vegger til rommet er i murblokker/med murpuss.

Det er utført søk med fuktindikator som gir høyere verdier på gulv og nedre del av vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Slitasje er kosmetisk og går ikke utover funksjon.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En knapp på styringspanel er trykket inn

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring på styringspanel/ventilator byttes. Konsekvensen for manglende tiltak er at panel får ytterligere slitasje/skade og at funksjonen ikke kan opprettholdes.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er ikke montert vannstoppsystem i rommet.
Enkelte fronter med skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må monteres vannstoppsystem for å oppfylle forskriftskrav. Manglende tiltak gir konsekvenser for vannlekkasjer med følgeskader til andre deler av boligen.

For utbedring av skader må enkelte fronter byttes. Manglende tiltak vil kunne gå utover funksjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekk har liten effekt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Reparere eller bytte avtrekk. Konsekvens av manglende tiltak er avtrekk fra kokesone uten nødvendig kapasitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

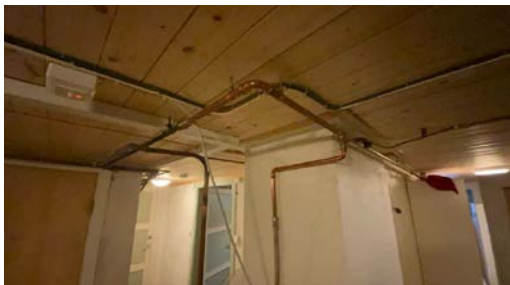
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

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 vannledninger nærmer seg.

Plutselige skader/brudd på vannrør gir risiko for følgeskader på bygningen.



TG 1 Vannrør baderom 2. etasje

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. bad 2 etg

Årstall: 2019

Kilde: Eier



TG 2 Vannrør Baderom 1. etg utleie

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende merking gir utfordringer ved lekkasje og utbedring av anlegget.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Deler av anlegg er byttet til plast etter byggeår. Anlegg nedstøpt i gulv kjeller i støpejern. Det kan ikke utelukkes at deler av skjult anlegg i boligen fortsatt er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 3 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

På et soverom i 2. etasje er det montert servant.

Vurdering av avvik:

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

Avløp på servant er opplyst tett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For utbedring må avløp byttes, trolig nedover i bygningen. Konsekvens for manglende tiltak er risiko for tilbakeslag og følgeskader etter lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Andre VVS-installasjoner - 2

I bod på utleiedel er det montert røpplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanninstallasjonen er ikke plassert i et våtrom. I hht. gjeldende forskrift skal det monteres vannstoppssystem.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere vannstoppssystem. Konsekvens av manglende tiltak er fare for vannlekkasje med følgeskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe type luft til luft i stue 1. etg.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Varmesentral - 2

Det er installert varmepumpe type luft til utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



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.

Tilstanden 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.

El-anlegg i boligen har ulike alder. Det er montert separate anlegg til utleiedel og hoveddel med ulike strømmålere.

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.
1961

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?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det foreligger fakturaer for flere arbeider utført fra 2014 og frem til 2025. Samsvarserklæring foreligger for ny vifte baderom i 2025.

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?

Nei Elvia opplyser at:

For målnummer 7359992908835223 er det aldri utført tilsyn.

For målnummer 7359992907410599 var siste tilsyn i 2013, avsluttet som ferdig rettet. Ingen pålegg å se på adressen/målernr.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Tilstandsrapport

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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1961, ingen opplysninger foreligger om utførelse/løsning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er på murvegger i kjeller synlig at det er fuktvandring på yttervegger. Drenering har nedsatt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i Siporeks

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er synlige sprekker og riss i yttervegger og innvendige vegger i kjeller.
Utvendig og innvendig synlig rust og utsprenging av mur på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at det utføres plombering av sprekker slik at det kan avdekkes om forholdet er stabilt.

Det må utføres lokale utbedringer av sprekker og steder hvor armering er synlige. Konsekvens av manglende tiltak er at skadene/sprekkene utvikles videre og at det vil føre til mer fukt/vann inn i konstruksjonen/kjeller.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrenforhold

Terrang rundt boligen med fjell og opparbeidet gressarealer.

Vurdering av avvik:

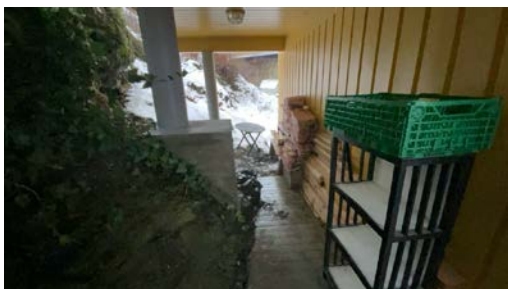
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrang inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terranget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrangjusteringer.

Terrang med fall inn mot boligen må endres slik at fall leder vann vekk fra yttervegg minimum 3 meter. Manglende tiltak vil gi økt vannpåkjenning inn mot boligen og i krypkjeller, konsekvens er følgeskader på konstruksjoner. Det kan ikke utelukkes at manglende fall på tereng allerede har påført skader som ikke er avdekket i krypkjeller.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961 og plast fra ca 1995/98. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type (kobber inn i boligen) og er fra 1961 frem til kum på tomten. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Ut fra dokumentasjon som foreligger er det byttet V/A fra kum på tomten og ned til nr 34 i 1995/96. Resterende felles anlegg frem til kommunal tilkopling byttet i 1998. Anlegget fra kum på eiendommen og inn i boligen er fra byggeår. Ut fra dokumentasjonen som foreligger i Moss kommune sitt digitale arkiv er det ikke mulig å avgjøre alder på hele anlegget og det kan derfor avvike fra opplysninger som er gitt her. For ytterligere informasjon må det bes om en vurdering fra teknisk etat V/A i Moss kommune. Det foreligger en tegning i saken (fra 1995/98) fra 2002 som synes kan komme fra en kontroll for at det skal utarbeides en ferdigmelding.

Tilstandsrapport

Eier av 38 B har solidarisk ansvar for anlegget sammen med flere naboer til kommunal tilkøpling.

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.

Oljetank

Innmurt oljetank i stål i kjeller. Tanken er ikke tilkoplest noe utstyr, men eier opplyser at det er olje på tanken.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Det foreligger pålegg om sanering.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Innvendige trapper i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Trapper mangler håndrekket på vegger. Trapp i utleiedel har lavt rekkverk og store åpninger i rekkverk.

Det mangler dokumentasjon på el-anlegg.

Rekkverk på utleiedel i 2. etasje er lavere en forskriftskravet i byggeår 1977.

Soverom nord/øst har lysareal som er mindre en 10 % av gulvarealet i rommet.

Takhøyden i boligens 2. etasje er 2.3 meter.

Det er ikke etablert noe brannskille mellom de to ulike enhetene i bygningen slik de benyttes i dag.

Konsekvens/tiltak

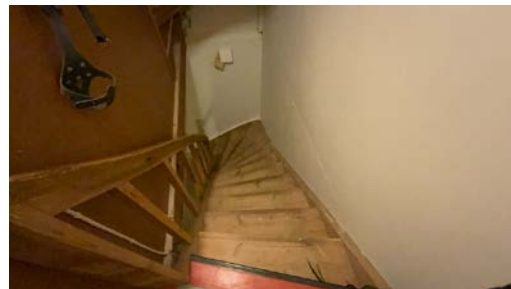
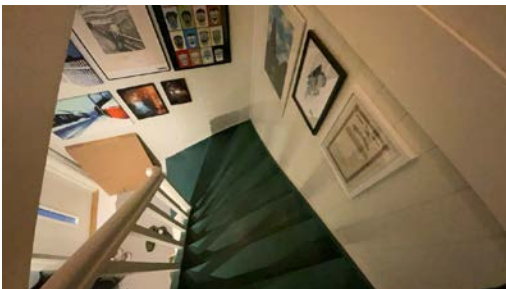
- Innhent en kvalifisert elektro-faglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Lave rekkverk trapper før endres slik at de ikke gir risiko for personskader. Anbefalte tiltak er å montere rekkverk og hanrekket etter dagens forskrift.

På bakgrunn av manglende dokumentasjon på el-anlegg anbefales det en kontroll på anlegget.

Det bør monteres flere vinduer på soverom 2. etasje nord/øst slik at areal på lys overstiger 10% av gulvarealet.

Brannskille må etableres mellom de to ulike boenhetene. Konsekvens for manglende tiltak vil kunne få katastrofalt utfall i forbindelse med brann og vil kunne koste menneskeliv.



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

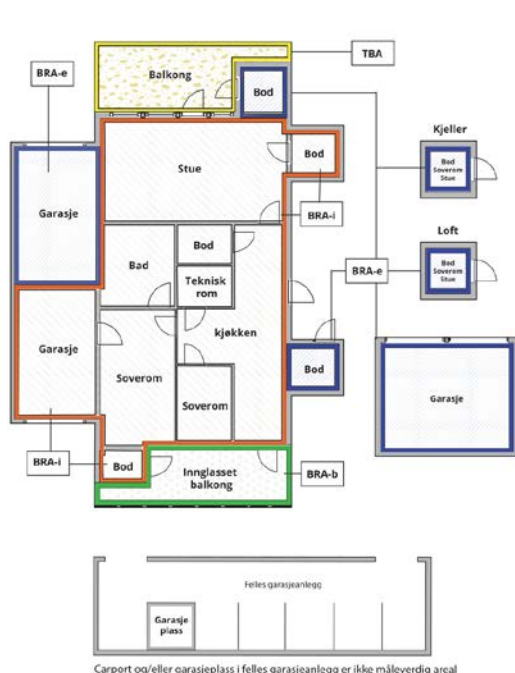
Hva er måleverdig areal?

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.



Carpport 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 bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	78			78	8
2. Etasje	102			102	4
Kjeller	65			65	
SUM	245				12
SUM BRA	245				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad, soverom, entré, bad 2		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, bod, stue/kjøkken, bod 2, soverom 4, soverom 5		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, annet rom med sluk, trapperom, annet, bad		

Kommentar

Areal i 1. etasje uten adkomst under trapp er medregnet i arealet.

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.

Boligen er adskilt mellom hoveddel og utleiedel uten mulighet for måling igjennom hele bygningen, tykkelsen på vegg mellom disse er estimert. Deler av areal har skråhimling som er vanskelig å måle ut i trapperom. 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: Eiendommen er godkjent som en tomannsbolig som er horisontaldelt, leiligheten i 2. etasje har inntegnet adkomst via tilbygg i 1. etasje med innvendig trapp opp. Bygningen er endret i bruk og benyttes i dag som en vertikaldelt bolig. Det er etablert nytt baderom i 1. etasje i tilbygg fra 1977 uten godkjent søknad. Innvendig innredning avviker også fra tegninger.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utvendige arbeider fasade nord med etterisolering og fasader av trepanel.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		22		22	
Loft		11		11	
SUM		33			
SUM BRA	33				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger foreligger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Ståle Frosterød	Takstingeniør
	Karianne Lome Disen	Kunde
	Åsmund Svendsen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1665		0	696.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nesveien 38B

Hjemmelshaver

Disen Karianne Lome, Svendsen Åsmund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Jeløy kan by på et rikt mangfold til sine om lag 12 000 fastboende. Øya, som er knyttet til Moss med Kanalbroen, har bl.a flere populære badestrender, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

Jeløy strekker seg i nord helt opp mot Son.

Hva angår infrastruktur for øvrig, har Jeløy 3 barneskoler: Ramberg, Reier og Refnes, samt en ungdomsskole: Hopperen. Barnehage med kun få minutters gang i retning mot sentrum.

Man finner en rekke barnehager spredt ut på øya, av ulik størrelse og karakter, så her er noe for enhver smak.

Vinterstid er det flotte ski- og skøytemuligheter på øya, og sommeren tiltrekker seg mang en seil- og sykkelentusiast!

Tog fra Moss til Oslo tar ca. 40 minutter. I bil bruker man effektivt 45 minutter så vel til hovedstaden, som til Sverige/ Svinesund.

Er du avhengig av å pendle, er det også gode togforbindelser i både nord- og sørgående retning på Østfoldbanen, samt fergeforbindelse med Vestfold v/ Moss Horten.

Adkomstvei

Privat adkomst over 2/2540, 1/1661 og 1/1664.

Det må påregnes kostnader for drift og vedlikehold av vei.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten har beliggenhet i skrånende terreng mot øst, det er opparbeidet noe gress og beplantning. Deler av tomt som naturtomt med fjell.

Tinglyste/andre forhold

Bygningen er oppført som en horisontaldelt tomannsbolig men benyttes i dag som enebolig med utleiedel uten godkjent søknad.

Eier opplyser at det har vært funn av Skjeggkre i boligen. Det er opplyst at det er satt ut feller i etasjer og kjeller uten funn av skadedyr.

Eier opplyser at de opplever kjellerlukt fra kjeller på sommeren.

Forsikring

Selskap

Landkreditt

Avtalenr

38156195

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Beskrivelse

Garasje oppført i lettklinkerblokker med takkonstruksjon og bjelkelag i tre. Utvendige fasader med murpuss og panel, takteking av takstein. Dør og port i trekonstruksjoner og et takvindu med ramme og karmen i tre.

Dør til loft er treg i karm, gesimskasser er ikke ferdigstilt, synlig løs drensplater mot mur og fuktmerker i takvindu.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringskjema	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Fyringsteknikker`n	28.04.2016	Rør i pipe ny vedovn	Gjennomgått		Nei
Rasjonell elektro	29.05.2015	Samsvarserklæring el-arbeider utleiedel, nye sikringskap, utleiedel baderom/kjøkken og el-anlegg i gang	Gjennomgått		Nei
Rygge Rørleggerservice	14.10.2014	Faktura kjøkken 2. etasje.	Gjennomgått		Nei
Brødrene Thomassen Bygg AS	25.09.2019	Faktura flislegger, elektriker og tømrer baderom 2. etasje.	Gjennomgått		Nei
Brødrene Thomassen Bygg AS		Faktura ny veranda 2. etasje dører og diverse arbeider vindskier og maling.	Gjennomgått		Nei
VV Teknikk	10.03.2021	Faktura montering av varmepumpe i stue 1. etasje.	Gjennomgått		Nei
Prosjekt & Håndverk AS	23.05.2024	Faktura vask og maling av utvendig panel.	Gjennomgått		Nei
Jarle Unnerud AS	04.06.2024	Faktura VVB i kjeller for hoveddel.	Gjennomgått		Nei
Mikro Elektroservice	28.11.2025	Samsvarserklæring bytte av avtrekksvifte baderom 2. etasje	Gjennomgått		Nei
Miljø Gulv AS	24.12.2025	Faktura sliping og maling gulv.	Gjennomgått		Nei
Moss kommune		Plantegninger	Gjennomgått		Nei
Rasjonell elektro	10.08.2015	Samsvarserklæring opplegg ny kurs vaskemaskin kjeller.	Gjennomgått		Nei
Mikro Elektroservice	01.10.2019	Samsvarserklæring baderom 2. etasje	Ingen		Nei
El-partner	16.03.2021	Samsvarserklæring opplegg varmepumpe.	Gjennomgått		Nei
Mikro Elektroservice	20.01.2022	Montering av diverse stikk, lamper, brytere, flytting av utstyr og byttet lys i garasje.	Gjennomgått		Nei
Mikro Elektroservice	14.04.2023	Samsvarserklæring montering av el-billader.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	23.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Karianne Lome Disen

Åsmund Svendsen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Nesveien 38B

1513 Moss

3103-1/1665/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Mossiana Consulting, Nordhaven Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad, 1. etg:

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Svein Lauritzen AS, Org.nr. 994 459 430

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 1 etg, hybel-del.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Brødrene Thomassen Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad, 2.etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I forbindelse med bygging av nye bad i 1. og 2. etg.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Råte oppdaget under dør mot terrasse 1.etg, høst 2023.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Skade utbedret ved AS Kvalitetshus AS, 1534 Moss.

Beskrivelse av arbeidet: Ny dør og ny dørstokk montert

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Tak og Byggservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: legging av ny takstein hovedhus

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: NN

Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu mot nord, 2.etg. Hybeldel

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Brødrene Thomassen Bygg AS.

Beskrivelse av arbeidet: Balkong 2.etg revet. Ny balkong bygd.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kvalitetshus AS, 1534 Moss

Beskrivelse av arbeidet: Reparasjoner av fasader, ny fasade mot nord, nye terrasse-rekkverk, nye terrasse-bord ved inngang, nye vinduer hovedhus (mor sør og nord), diverse.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Skjeggkre



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Feller satt ut i etasjer og kjeller. Ingen skadedyr funnet.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Vask 2.etg er tett.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Firmanavn: Moss drift og anlegg KF

Beskrivelse av arbeidet: Nye stikkledninger til grensen for eiendommen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Fyringsforbud 2016.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Fyringsteknikker, 1827 Hobøl

Beskrivelse av arbeidet: Pipe utbedret med innvendig stålrør.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny peis i stue 1. etg.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Oljetank i kjeller.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Rasjonell elektro, 1522 Moss

Beskrivelse av arbeidet: Økning av inntak, nytt sikringsskap, nytt opplegg for kjøkken 1. etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Rasjonell elektro, 1522 Moss

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap, nytt opplegg for bad og kjøkken, hybel, 1+2. etg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Mikro elektroservice, 1580 Rygge

Beskrivelse av arbeidet: Nytt opplegg for bad, 2. etg.

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: EIPartner AS, 1526 Moss

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe, 1.etg, hovedhus.



5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Mikro elektroservice, 1570 Dilling

Beskrivelse av arbeidet: Montert Zaptec billader, garasje

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Ja

Detaljreguleringsplan for Nesveien 42 ved Jansen Arkitekter AS

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

1977: Bygging av tilbygg med trapp og utgangsdør

2014-2015: Bygget nye vegger, 1-2.etg, hovedhus, tilbygg fra 1977, trapp i hovedhus restaurert.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Ja

Tilbygg 1977 1-2.etg skilt ut som hybel i 2015. Har blitt brukt av familien. Nytt kjøkken og bad montert. Ikke ferdigattest fra Moss kommune

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Ja

Tilbygg 1977 1-2.etg skilt ut som hybel. Har blitt brukt av familien. Nytt kjøkken og bad montert.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Ja



Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ Ja

Huset er opprinnelig (1961) bygd som horisontal-delt bolig med to boenheter. Huset er fortsatt registrert med to boenheter.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Verdivurdering og takst fra salg i 2013-2014 foreligger.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja



Noe skader på takrenner på nordvestlige hjørne.
2024: Huset vasket og malt ved Prosjekt Håndverk AS.




Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.


Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.


Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.




Adresse Nesveien 38B, 1513 MOSS	
Dato for energimerking 23.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-249767
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 145735823
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 1665
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101






Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1969	Bygningstype Tomannsbolig horisontal delt
Bruksareal 278,0 m²	Oppvarmet bruksareal 245,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
215,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 218,26 kWh/m²	Totalt levert pr. år 53 474 kWh
---	---



Nesveien 38B, 1513 MOSS



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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. Kjøøl- 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 4: 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.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 24.11.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1665	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nesveien 38B, 1513 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0122199983	234	18.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	211

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	696.4
Etablert dato	06.08.1907	Historisk oppgitt areal	697,3
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1/1665
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/1665
Skylddeling Skylddeling	06.08.1907			1/1665 (697,3), 1/3306 (-697,3)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590581.24	593237.12	0	Ja	696.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
DISEN KARIANNE LOME F070867*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NESVEIEN 38B 1513 1513 MOSS	Bosatt (B)
SVENDSEN ÅSMUND F261067*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NESVEIEN 38B 1513 1513 MOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nesveien 38 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1513 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	203 Krossern - Rosnes 2	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	3 Ramberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145735823		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	01.09.1964
2	145766494		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145735823: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Midlertidig brukstillatelse 01.09.1964

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	251
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	251
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Midlertidig brukstillatelse	01.09.1964	26.04.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nesveien 38B	H0201	1/1665	0	3	0	0	Felles kjøkken
Bolig	Nesveien 38B	H0101	1/1665	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	77	0	77	0	0	0
H01	1	88	0	88	0	0	0
K01	0	86	0	86	0	0	0

2: Bygning 145766494: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		26.04.2006

Bruksenheter

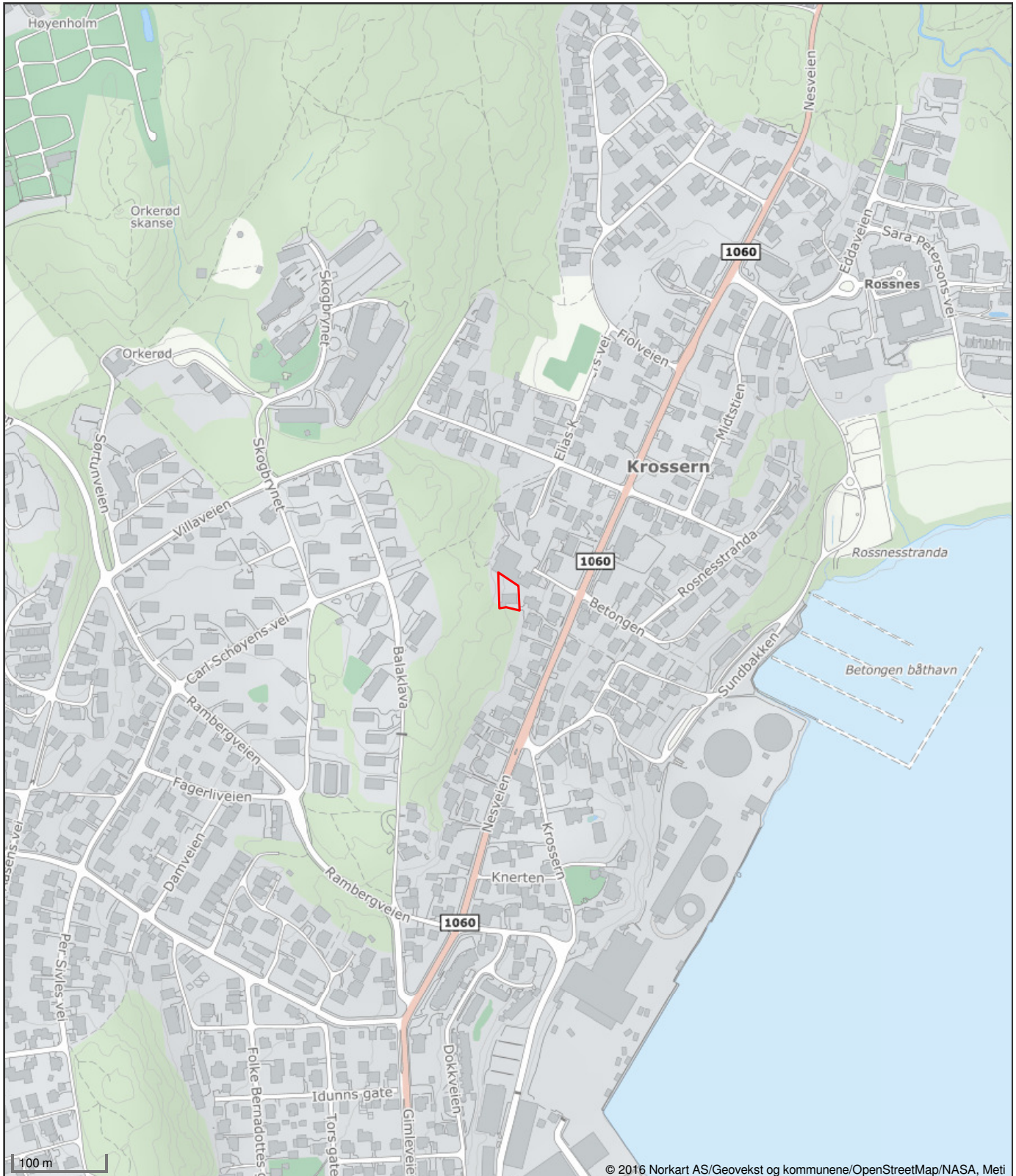
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/1665	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0



Oversiktskart for eiendom 3103 - 1/1665//



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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3103-1/1665, Nesveien 38B, 1513 MOSS



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.11.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

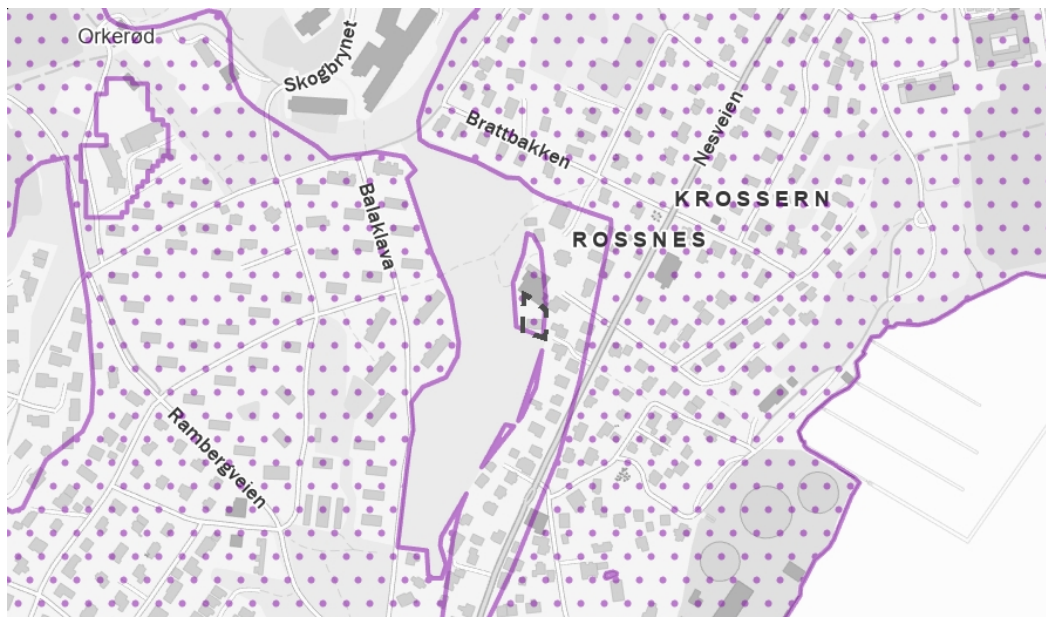
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.45 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.69 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.4 km
Flomfaresoner	17.11.2025	Ikke funnet	0.33 km
Forurenset grunn	10.11.2025	Ikke funnet	0.23 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.11.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.32 km
Skredfaresoner	17.11.2025	Ikke funnet	54.6 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.21 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.02 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

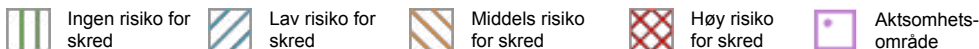
Kvikkleire

Sist sjekket: 17.11.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

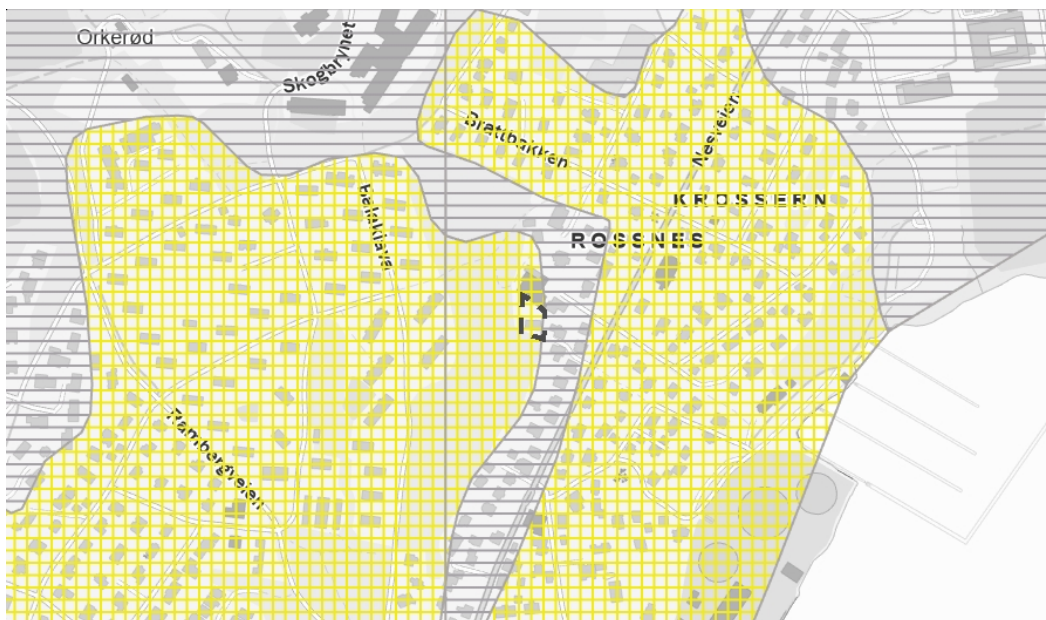
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 17.11.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Moss kommune

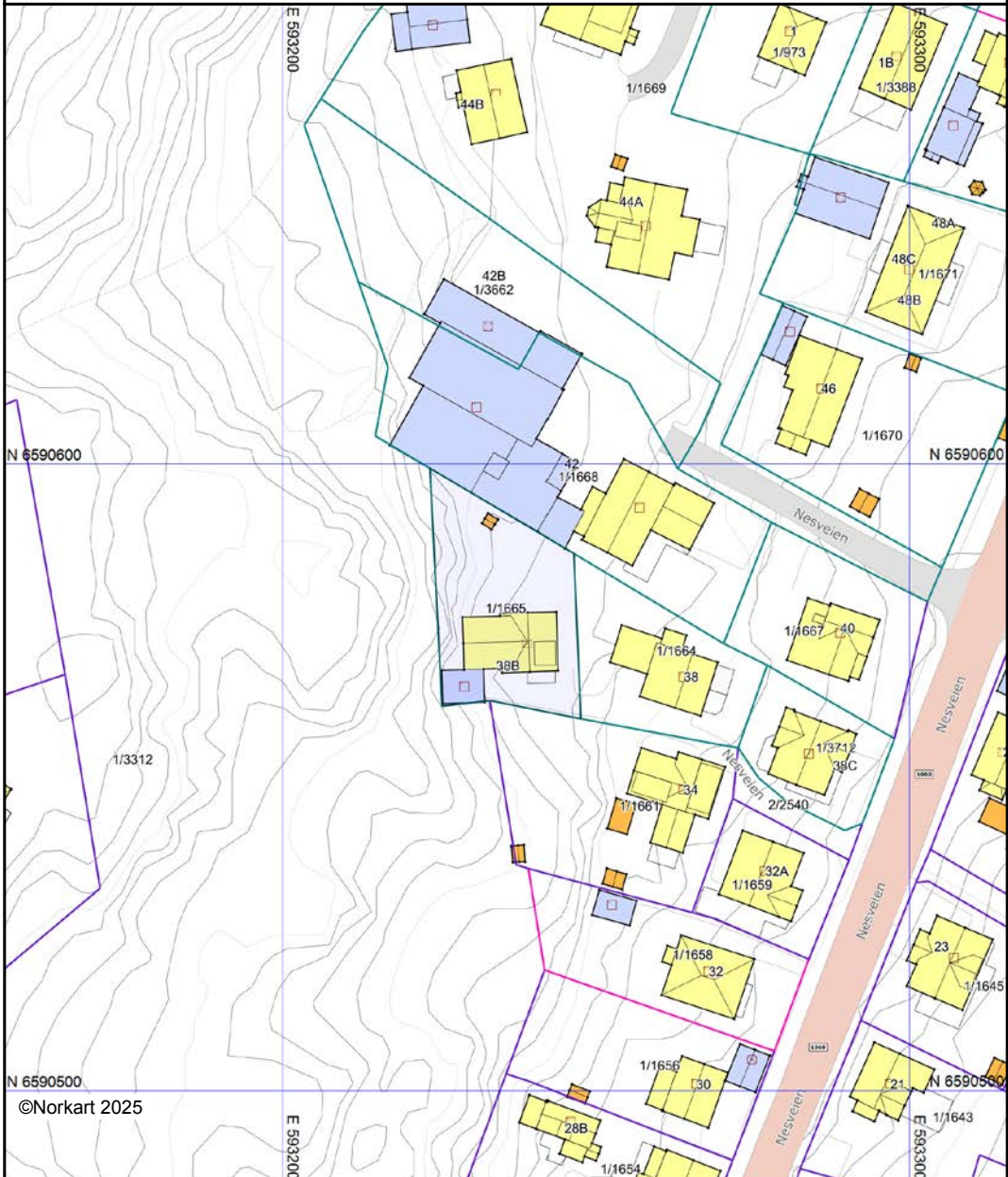
Grunnkart

Eiendom: 1/1665
Adresse: Nesveien 38B
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



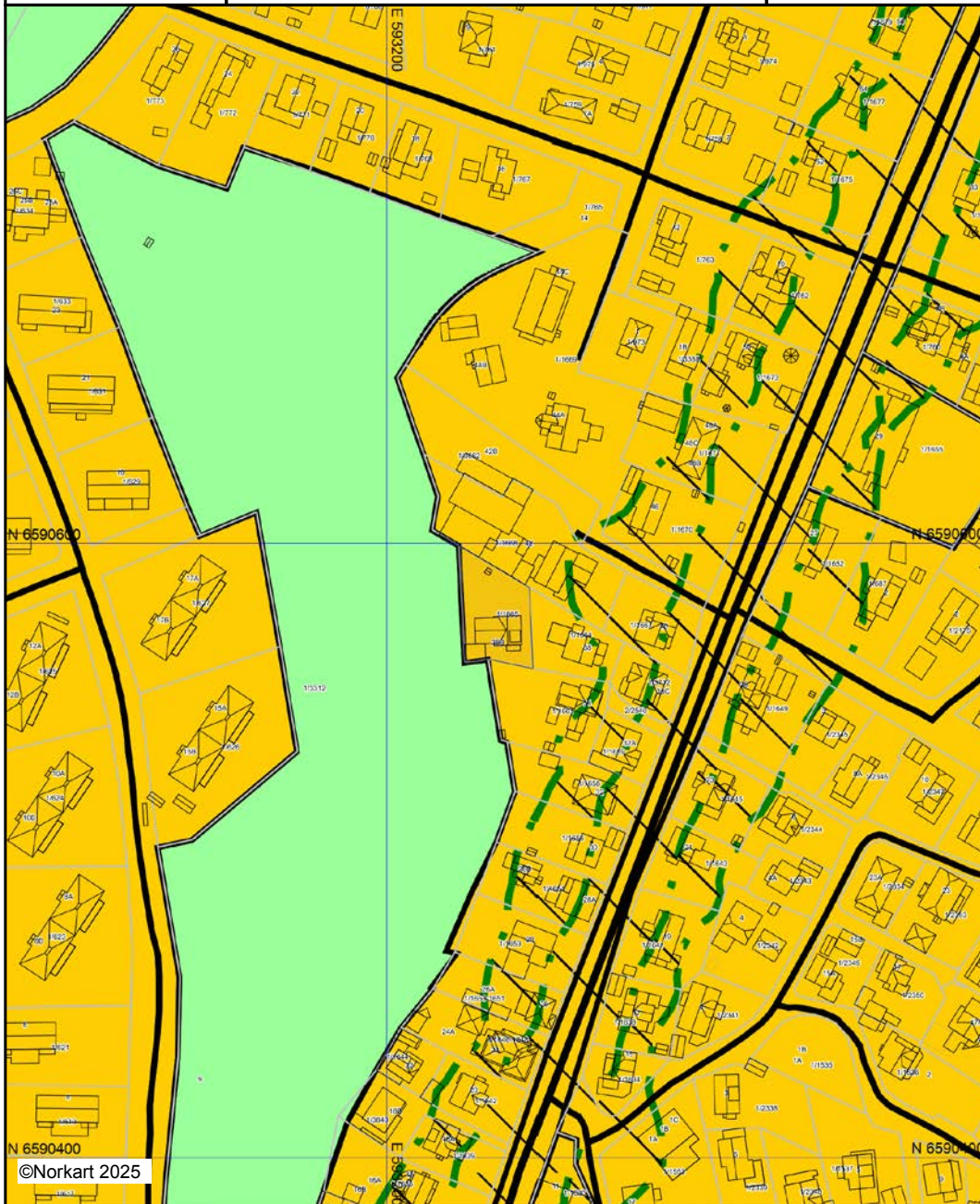
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1665
Adresse: Nesveien 38B
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:2000




UTM-32




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.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

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


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

-  Veg - nåværende



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

-  Friområde - nåværende



Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

-  LNFR-areal - nåværende




Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Ferdsele - nåværende
-  Farleder - nåværende






Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i

-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Støysonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



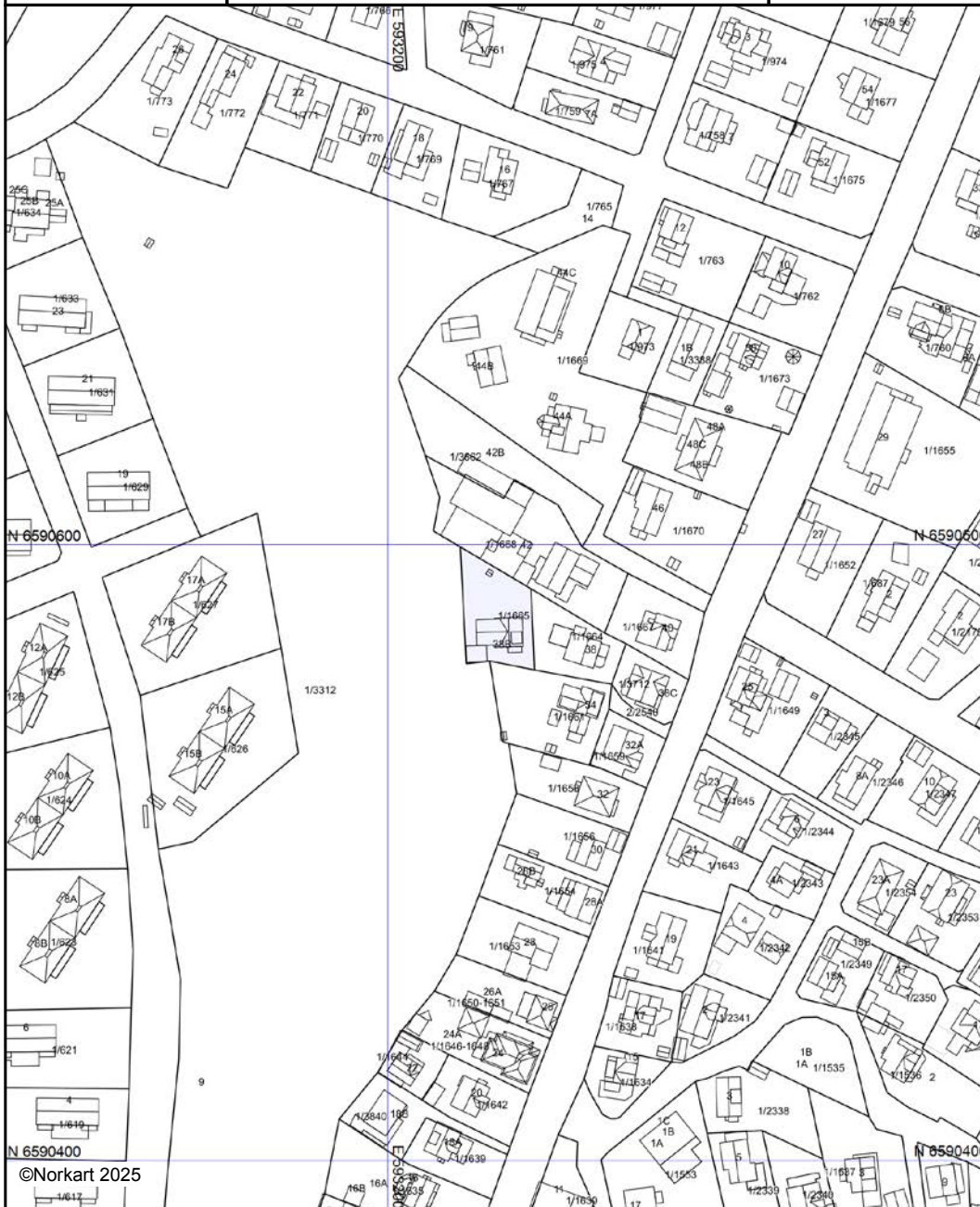
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/1665
Adresse: Nesveien 38B
Dato: 24.11.2025
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.



Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1665
Adresse: Nesveien 38B
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1000




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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
 Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Park

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrænse

 Regulert senterlinje

27 OKT 1953

SÅH NR

1115

Regulering av Bakken - Orkerød.

V e d t e k t e r.

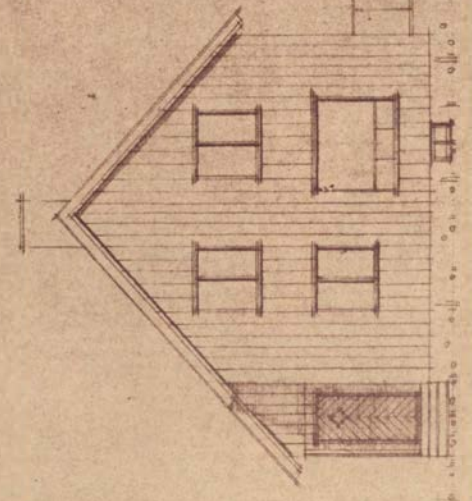
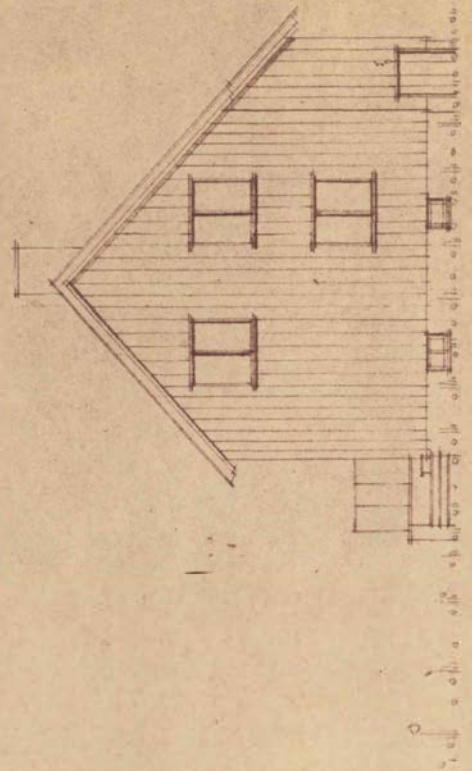
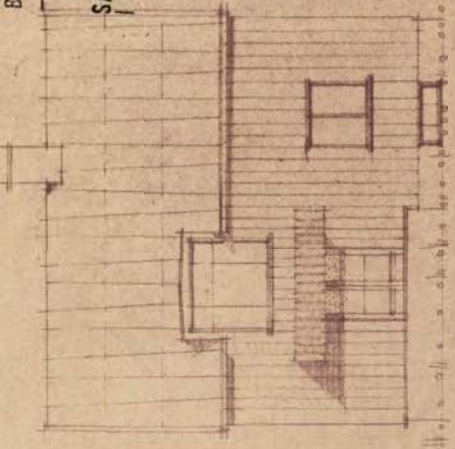
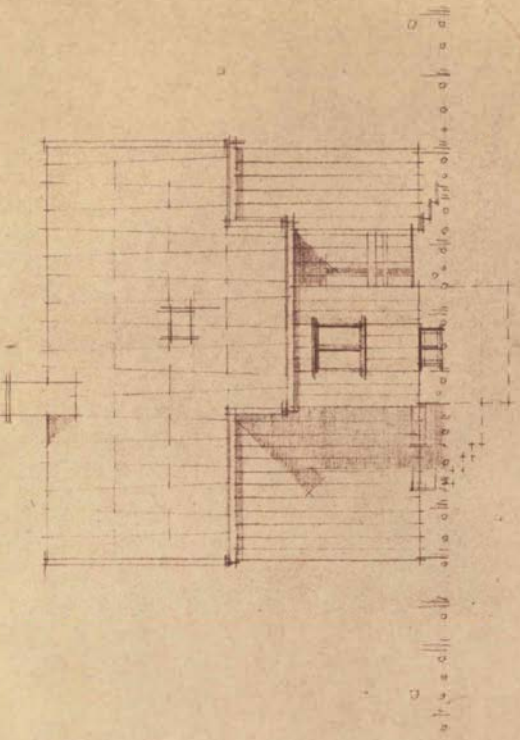
1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.
Uthus tillates ikke oppført, bortsett fra garasjer for inntil 2 biler.
2. Våningshus skal plasseres som vist på planen.
Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter garasjenes plassering.
3. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. tillates kun i de anviste forretningsgårder.
4. Bygningenes farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.
5. Bygningenes takvinkel og takenes form i de enkelte kvartaler fastsettes av bygningsrådet.
6. Mot regulert veg settes opp passende gjerder, som må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.
Gjerdene må ikke være over 1 meter høye. Mot nabo skal gjerdene utføres av netting.
7. Ingen tomt må beplantes med trær, som kan virke sjenerende for naboer.
8. Parsellselger er ikke berettiget til ved servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
9. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1, 3 og 6 kan, hvor særlige omstendigheter taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

371/58

BYGN. JOURNAL NR.

29 SEP. 1956

SAK NR. 229
MØTE 9.10.52



A-13

TOMANNBOLIG -

FASADER

F.S. PLATON, ARKITEKT M.N.A.L.
OSLO - 22. AUGUST 1952.

SAK NR. 9.B.7.

MÅL 1:100

BL. NR. 102.

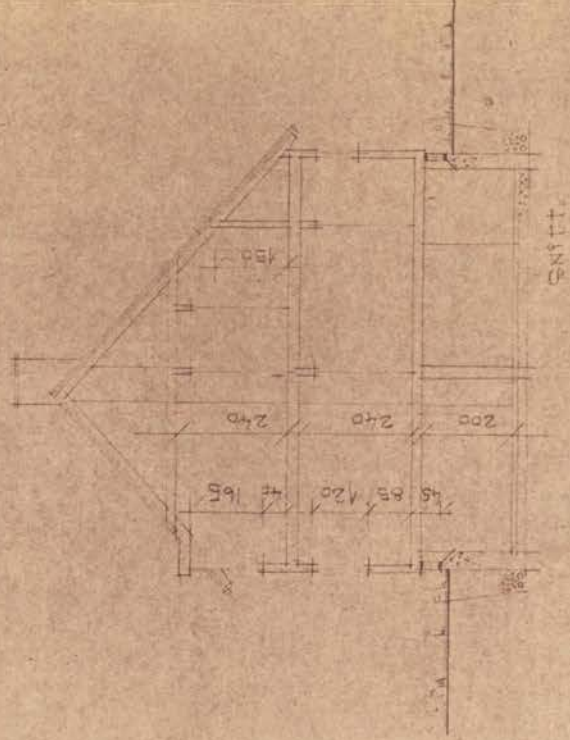
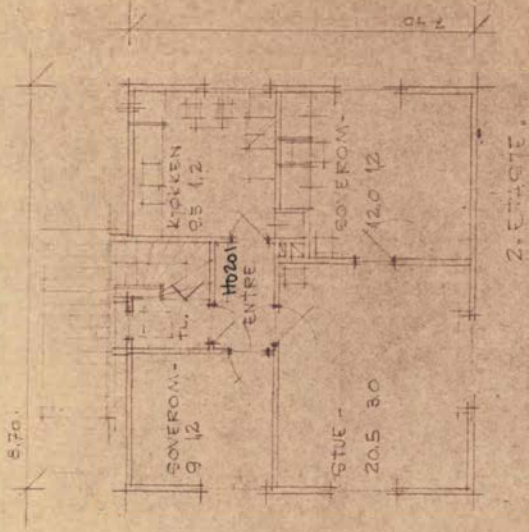
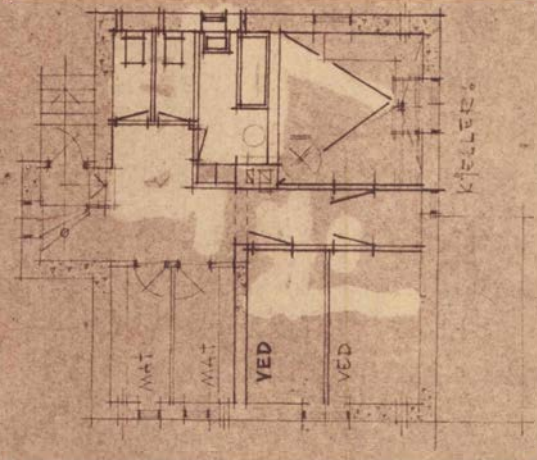
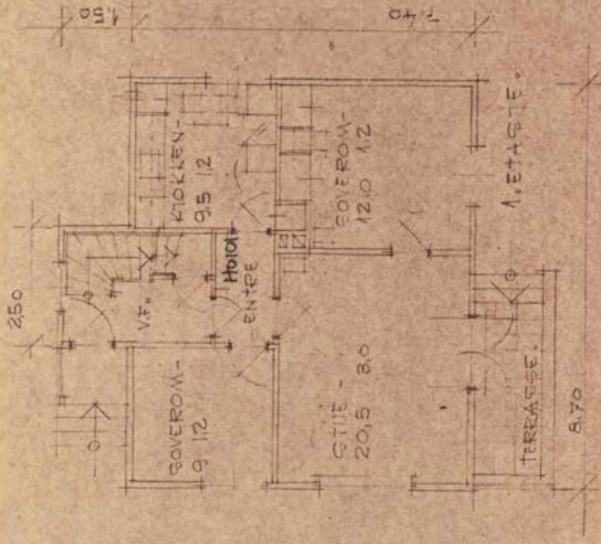
371/58

BYGN. JOURNAL NR

29 SEP. 1958

SAK NR. 389

1. MØTE 2.10.58



SNITT
 SAK NR. 9.B.7.
 MÅL 1:100.
 BL. NR. 101.

A-B

TOMANNBOLIG
 PLANER - SNITT
 FIGURATIV ARBEJDET
 0010 - 22. AUGUST - 1958. REV. 9/9.57

601/87

21.08.1987



BEIÖURUÐ
(BESSKJENING)

NA GRÆTIE I YOUTERENSE
(STEGUR 1-11)

HEVELEN
(306)

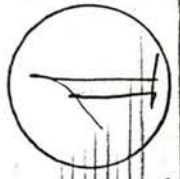
BESSKJENING
BRUÐ
(FISKI AXS)

KIÐAÐ
(36)

(FISKI AXS)

(40)

GRÆTIE
SULFUR
STYR

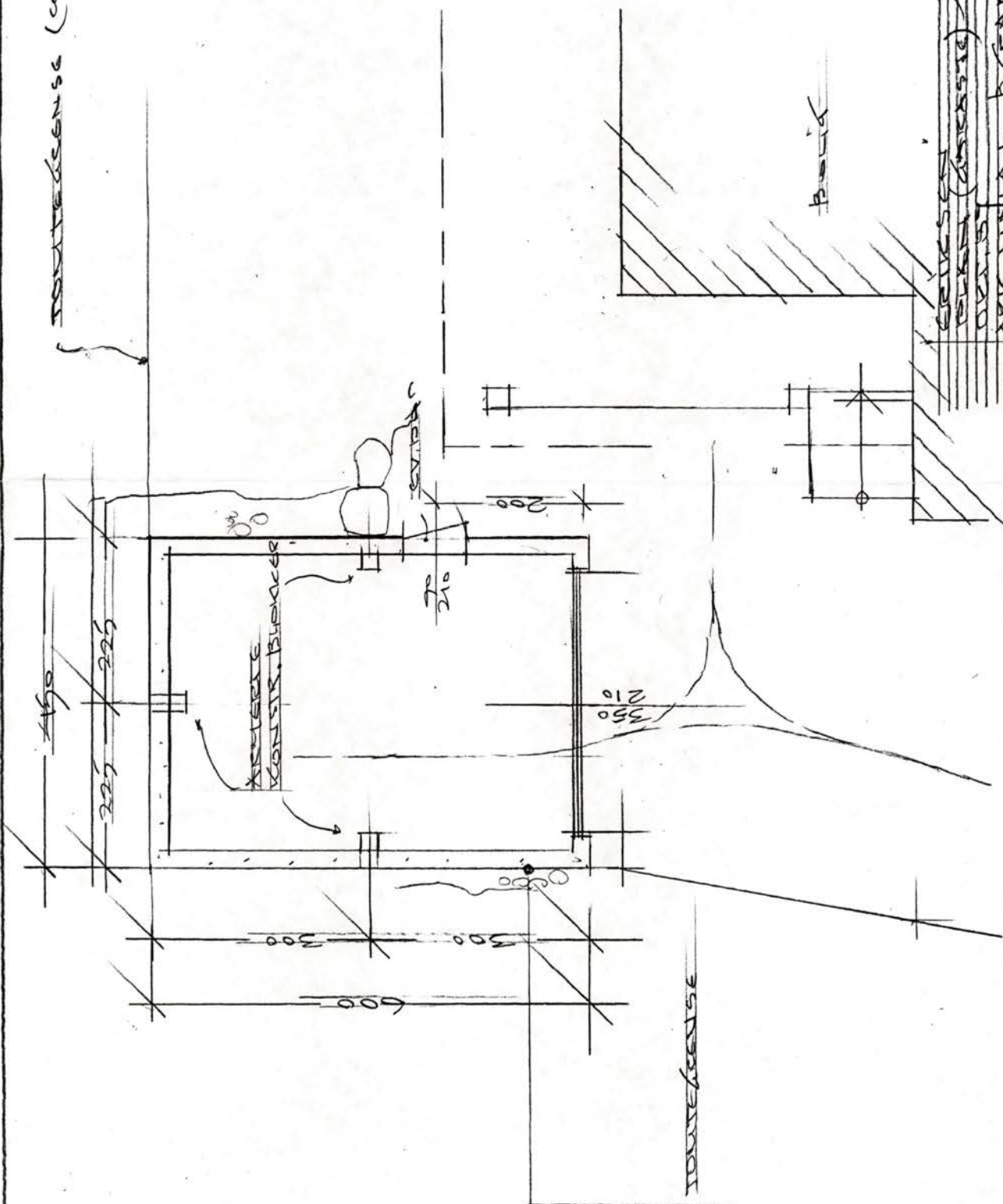


3

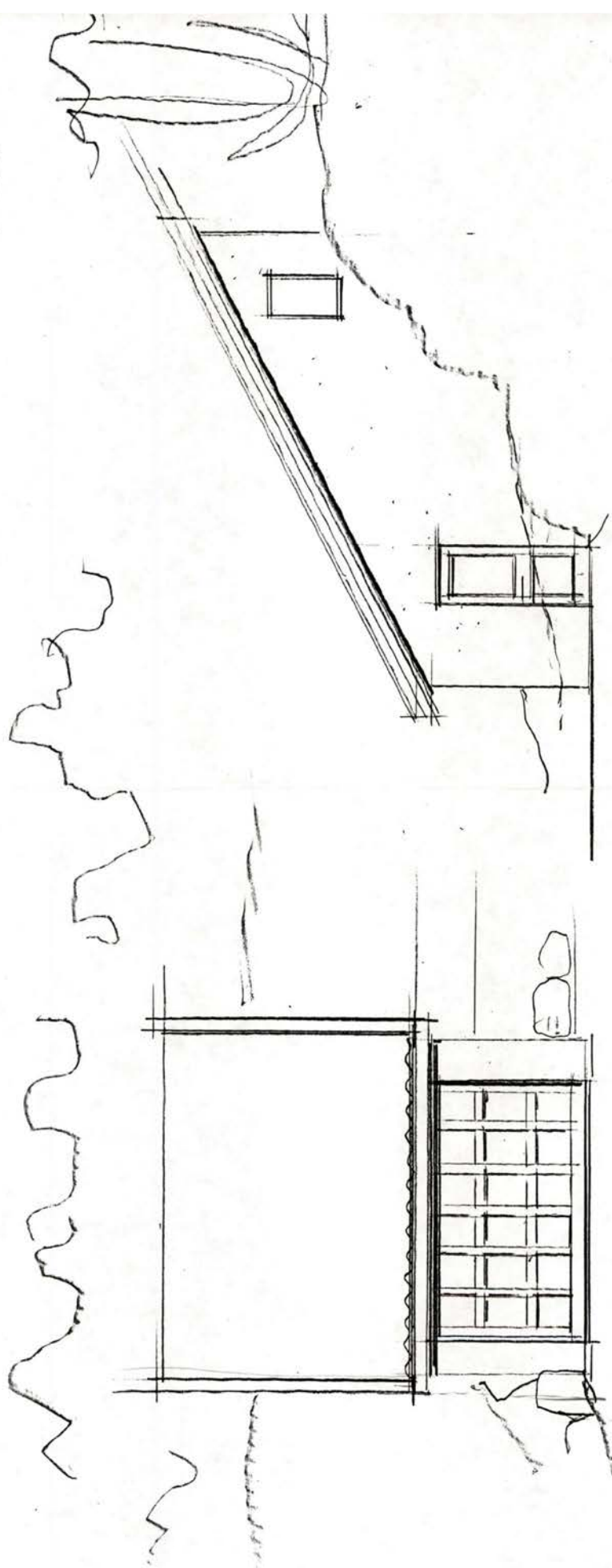
601/87
21.000.007

2

TOURTESSENS (ca)



BYRON J. JONES
601/87
21.0000.017
SIX IN.
1/4 IN.



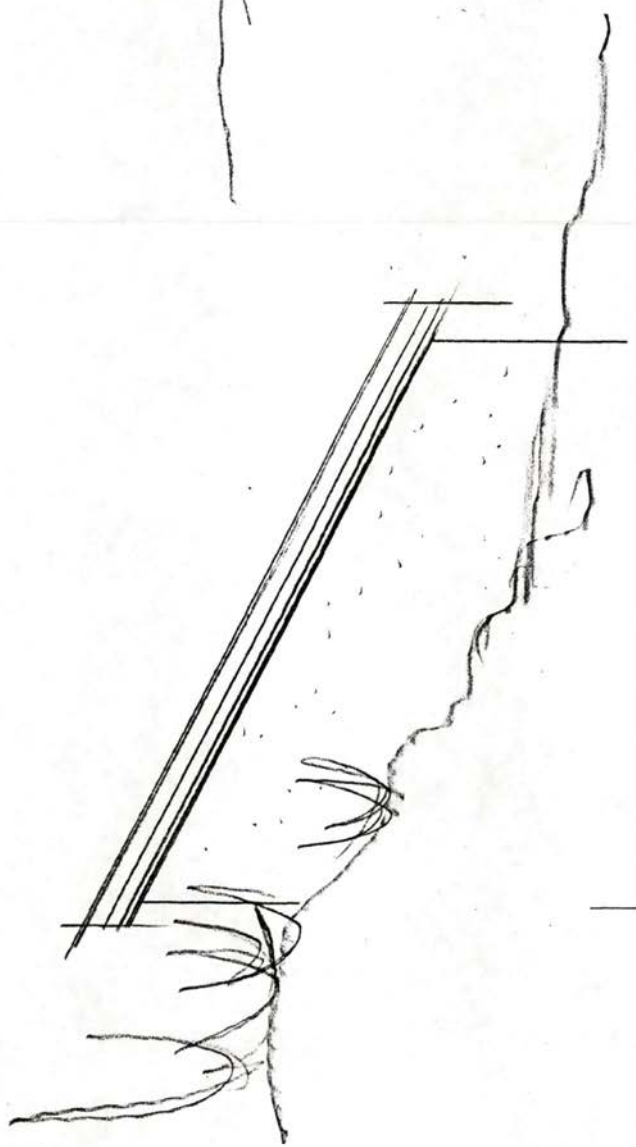
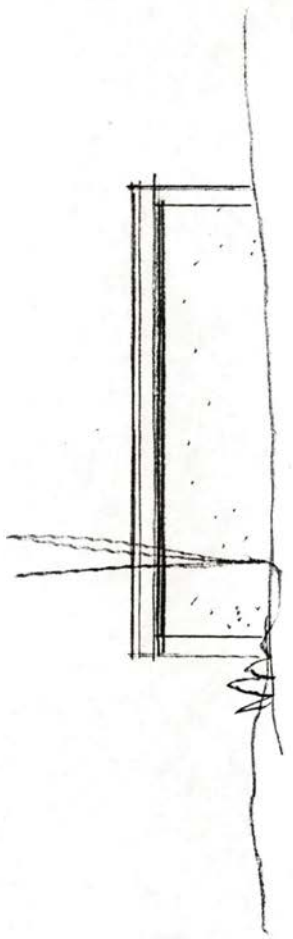
WEST SIDE

EAST SIDE

GRASS
PARKER
SUNSHINE



BYGN. JOURNAL
60/87
21. OCT. 1997
BYGN. JOURNAL
60/87



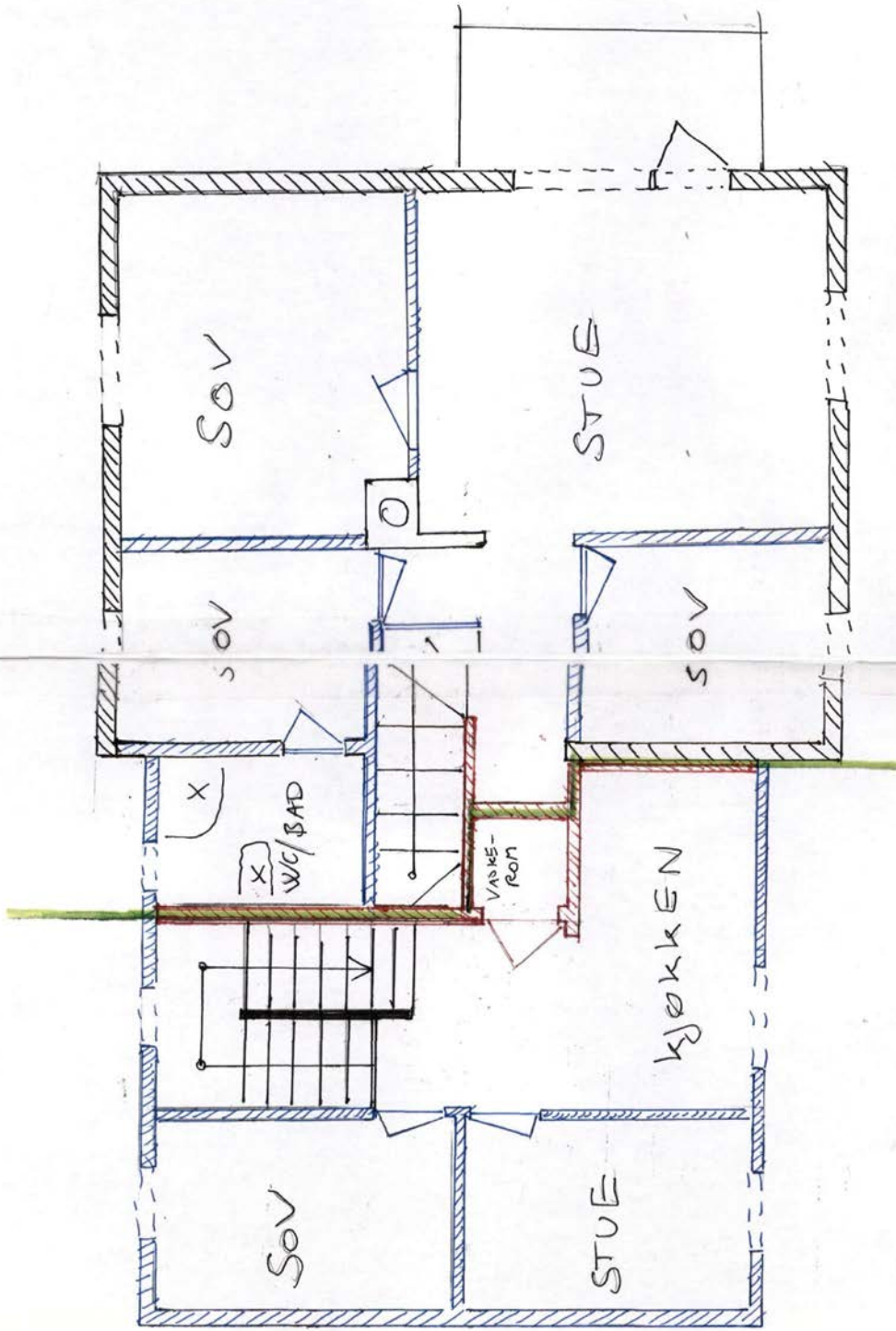
POST WEST

POST EAST

5

BYGN. JOURNAL
60/87
21. OCT. 1997
BYGN. JOURNAL
60/87

7.5-2014
ds.



21 AUG. 2015

2

2. ETASJE
Nesveien 38 B

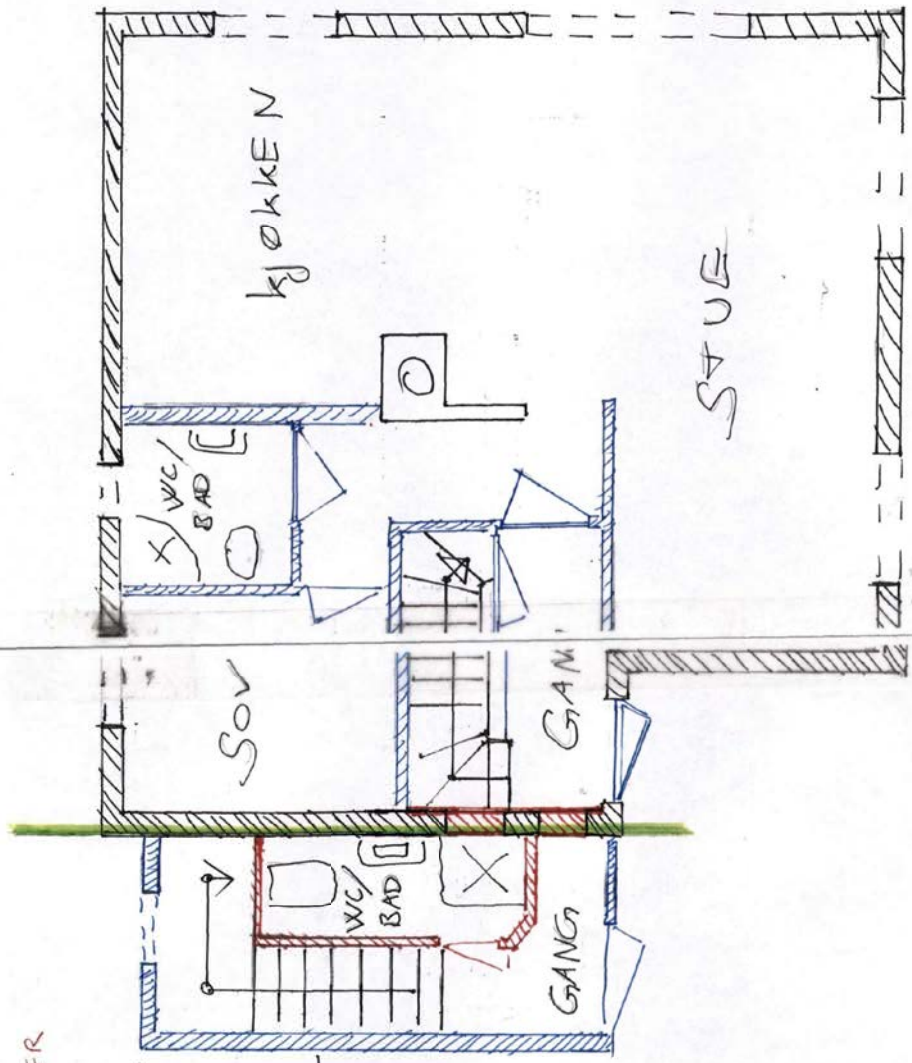
1:50

KARINNE LOYE DISEN / ÅS MUND SVENDSEN

13/8-2015
AS

Forklaring:

- ROD = NYE VEGGER/VEGG MED 10 CM. ISOLASJON OG GIPS PLATER
- SVART = EKSISTERENDE MURVEGG.
- BLÅ = EKSISTERENDE TRE/REISVERK / YTERVEGG
- SKILLE HYBELIGHET - HOVED LEILIGHET



21 AUG. 2015

7

1. Etasje
Nesveien 38 B
KARIANNE LONE DISEN / ÅSMUND SVENDSEN 1:50

BYGN. JOURNAL NR.

416/77.

15 JUNI 1977

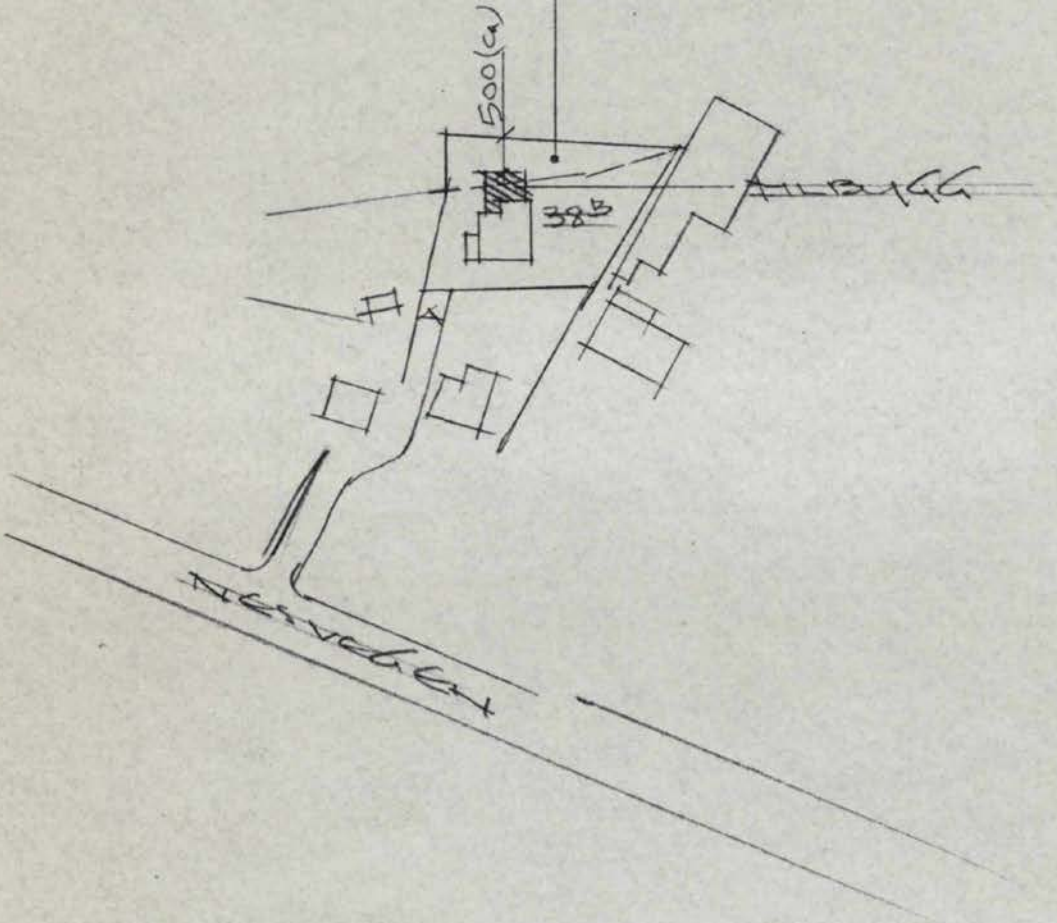
SAK NR.

665

I MØTE

7.7.77

TILBETENUTVIKSEL



~~2. PLANSDOKUMENT - ERIKSEN~~
~~SIT. PLAN 1:1000~~
~~JUNI 77~~
~~XXX, UNAL, B. KRANLY~~



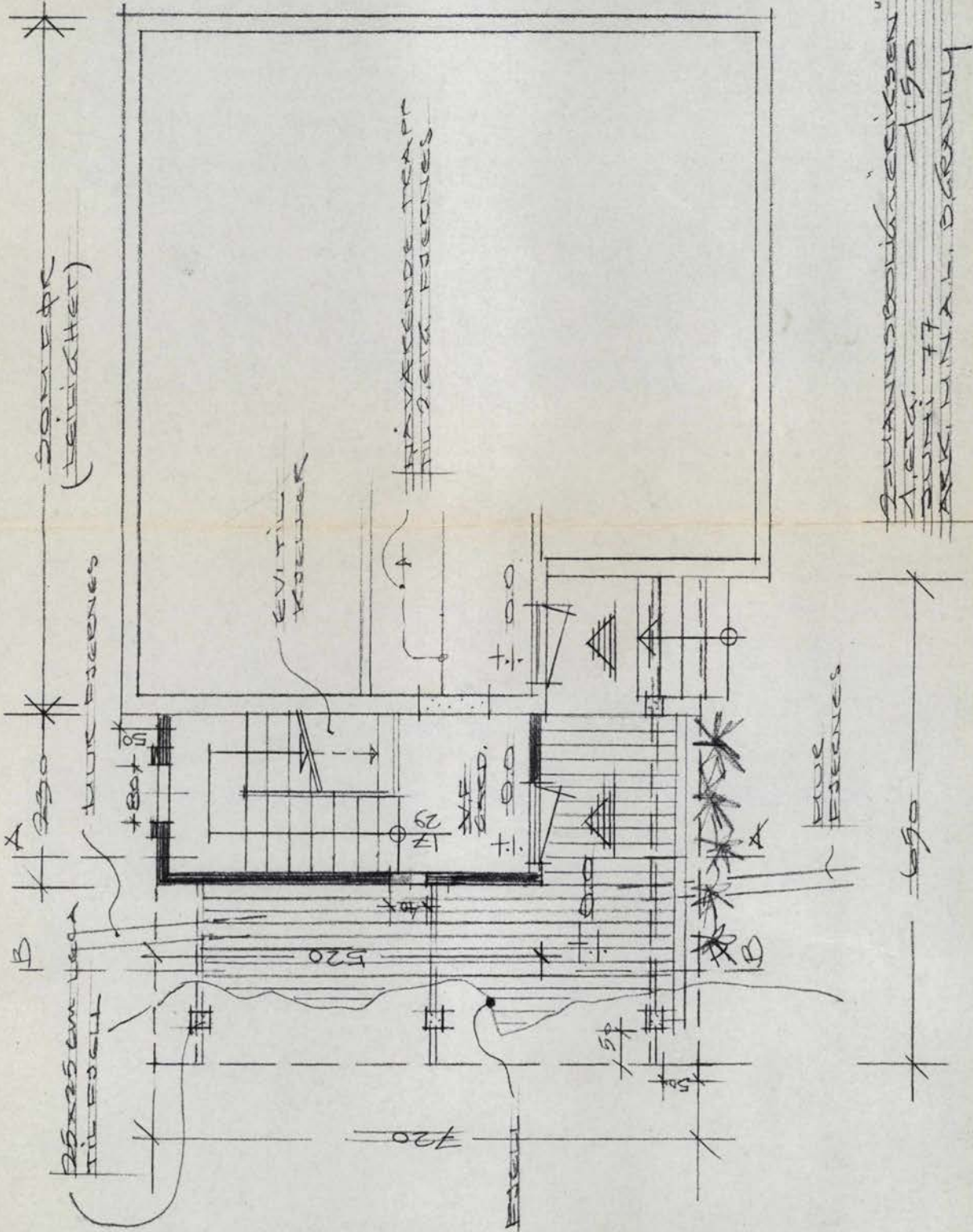
416
77

BYGH. JOURNAL NO.

15 JUNI 1907

SAK. NR. 668

I MÖTE 7777



2

REKONSTRUKTIONEN
A. E. G.
S. N. 1. 90
BYGH. JOURNAL
SAK. NR. 668

GULV
 DIEBUTET FOLIE
 2x2" C-C-60
 20 CM MIN. ULL
 HIPS. PAPP
 2x5" C-C-60
 PAROCH

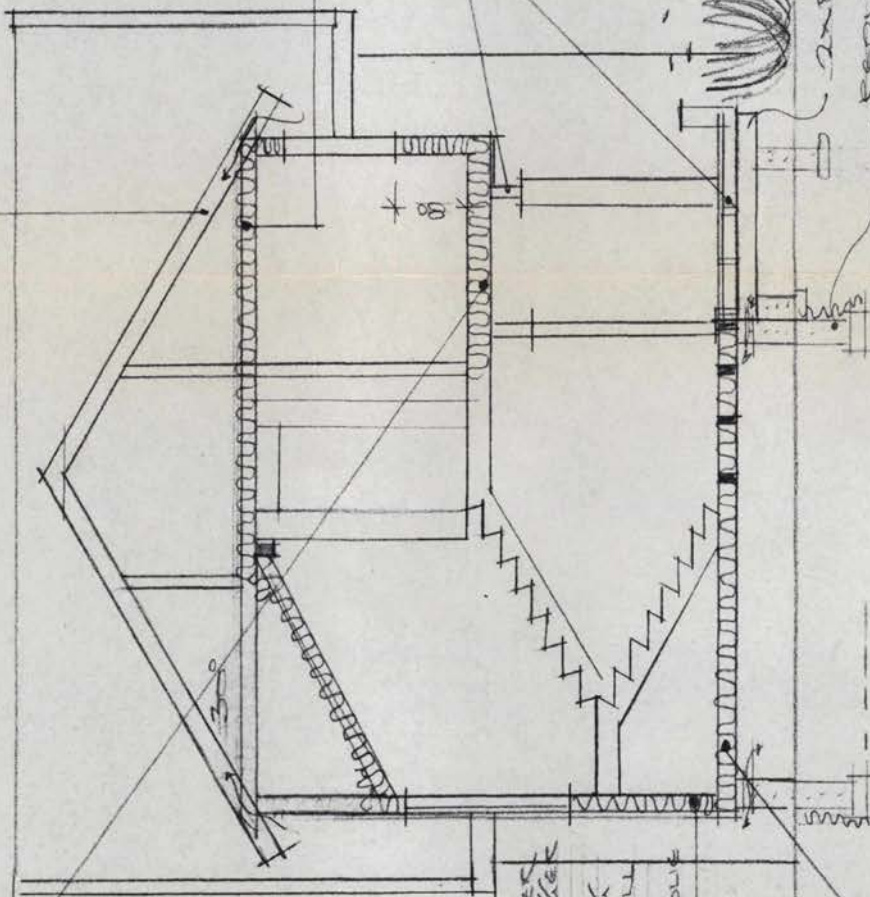
TAKSTEIN SOM DEKKNING
 VEKTEEN STRUKTUR
 TAKPAPP
 3/4" RUTANEL
 2x5" C-C-60

4/6
 77.

BYGN. JOURNAL NR.

15 JUNI 1977

SAK NR. 665
 I MØTE 77/77



HIPS. PAPP
 20 CM MIN. ULL
 2x5" C-C-60
 DIEBUTET FOLIE
 HINDING

LANSINGERT 10x30

5/4" x 4" TEUKKIPS, (DASK)
 2x5" C-C-60

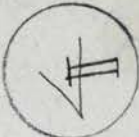
1x8" OVERLØKKER
 3/4x3" UNDERLØKKER
 FOSK. PAPP
 2x2" UTLEDING
 15 CM MIN. ULL
 2x4" DIEBUTET FOLIE
 KREONING

2x8"

REOUSSET FUNDAMENT
 6x10" BAST.

2x10" SØSØLIG EISEN
 SMITT AXK
 1190
 200 CM MIN. ULL
 2x5" C-C-60
 2x4" HINDAL BASTNING

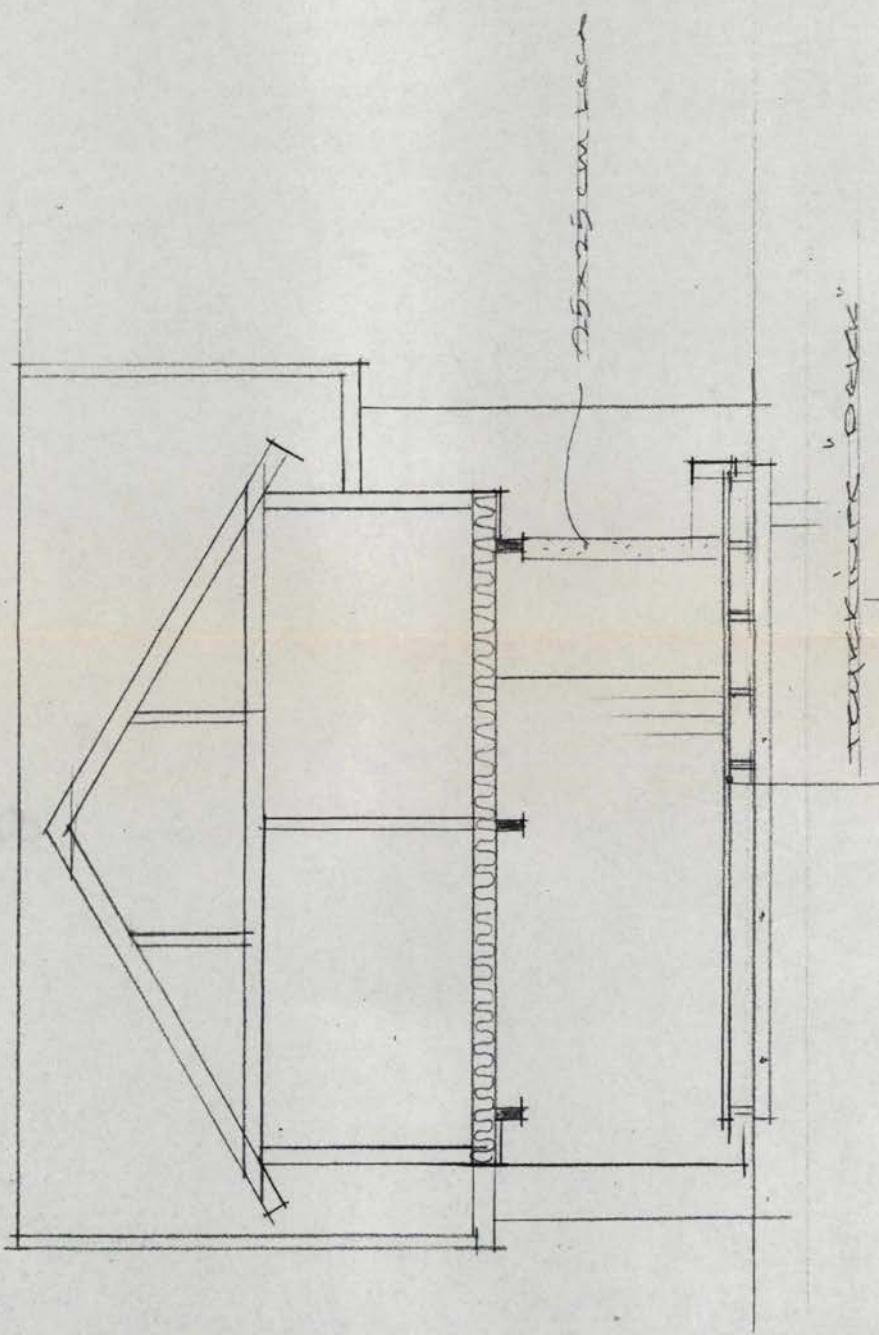
GULV
 DIEBUTET FOLIE
 2x2" C-C-60
 20 CM MIN. ULL
 FOSK. PAPP
 1x4" STUBLOST
 1x4" TEUKKIPS, (DASK)



56 PORTRAIT WITH ROOF

416 / 77.

BYCN. JOURNAL NO. _____
15 JUNI 1977
SAR. NR. 665
I MØTE 7777



2. URSKISSEN
SMIT. 1970
JUNI 77
ARK. UNAL. B. GRANLY

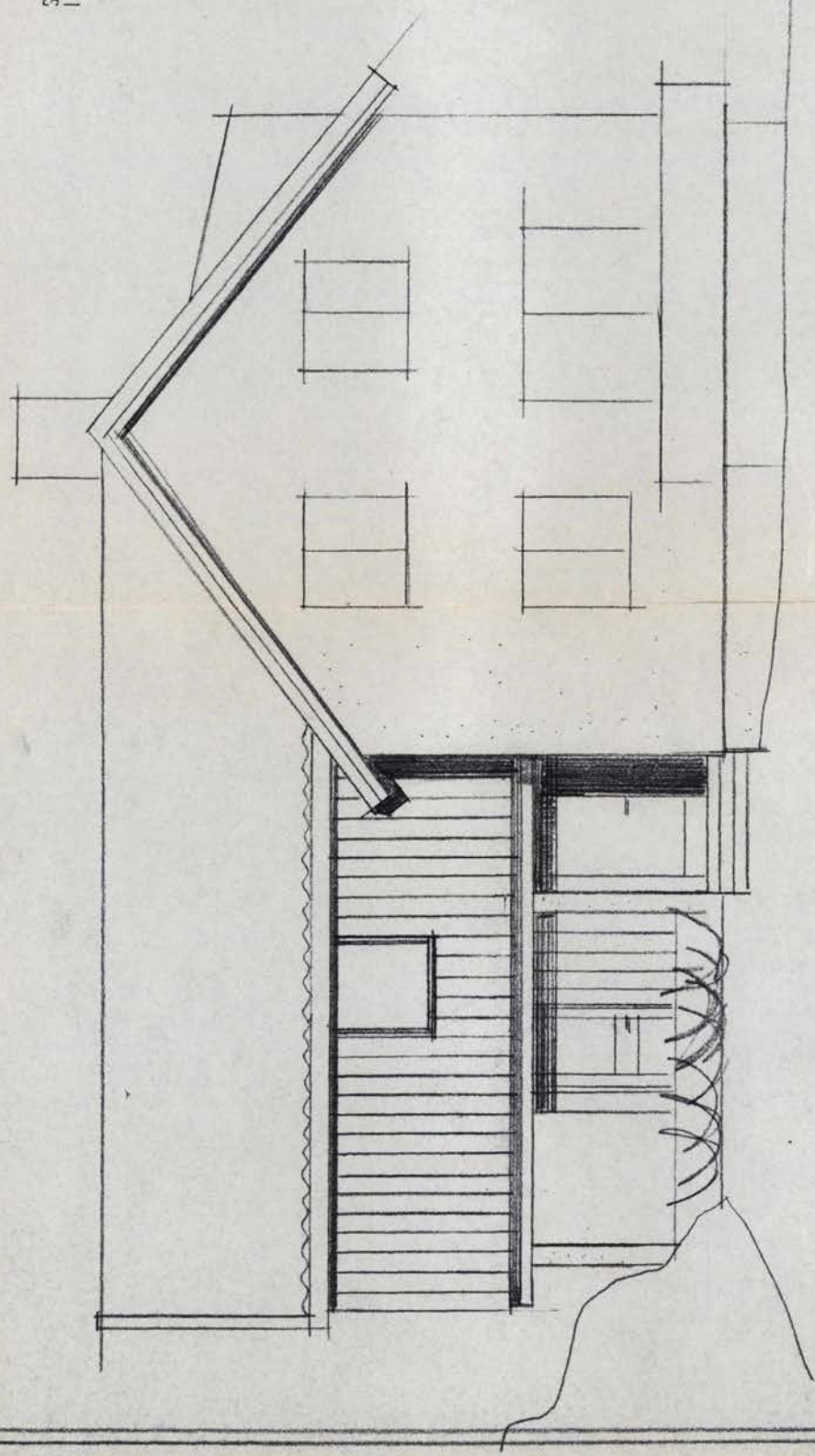
5

416 / 77

BYGN. JOURNAL NR. 77

15 JUNI 1957

SÅK. NR. 668
I MØTE 11111



2. RYKTSBODLIG ERISSEN
DØT 1950
BYGTT
KUN. BYGTT. DR. KRANJ

6

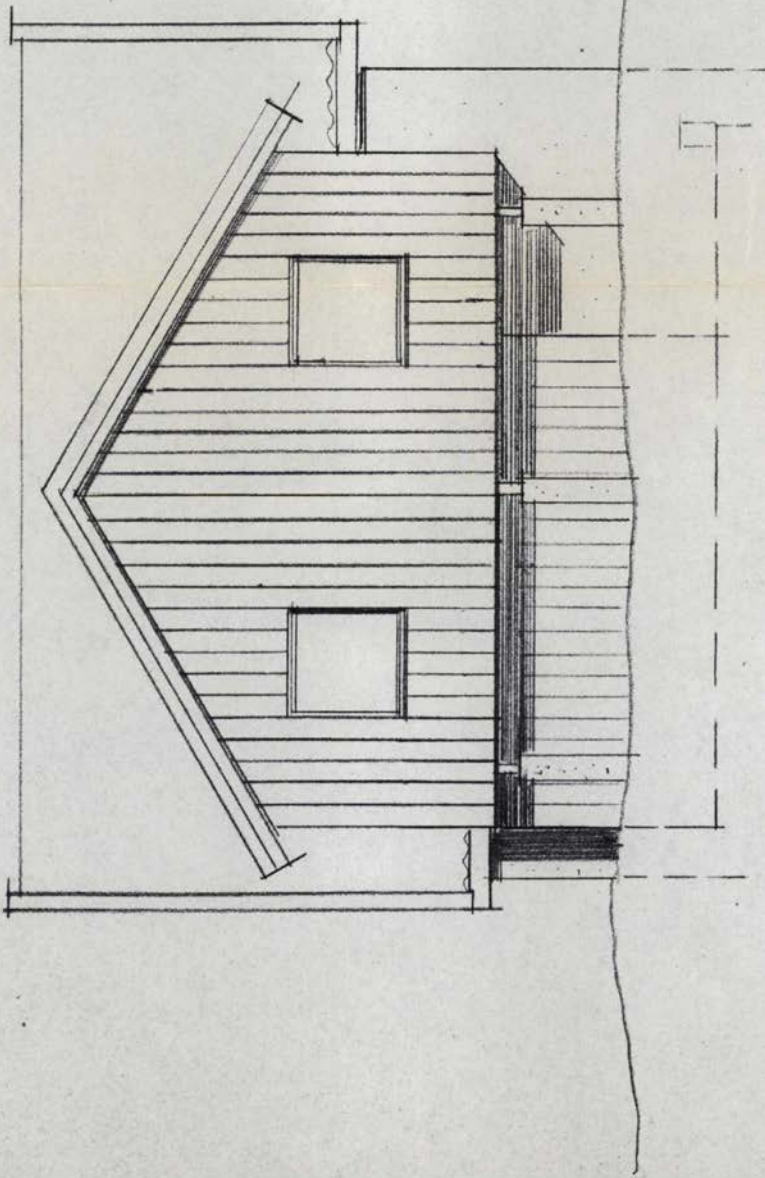
416 / 77

BYGN. JOURNAL NR. 77

15 JUNI 1977

SAK. NR. 665
I MØTE 7777

SILBERGA



Saksnummer 665
 Sak nr. 665
 Juni 77
 Sak nr. 665

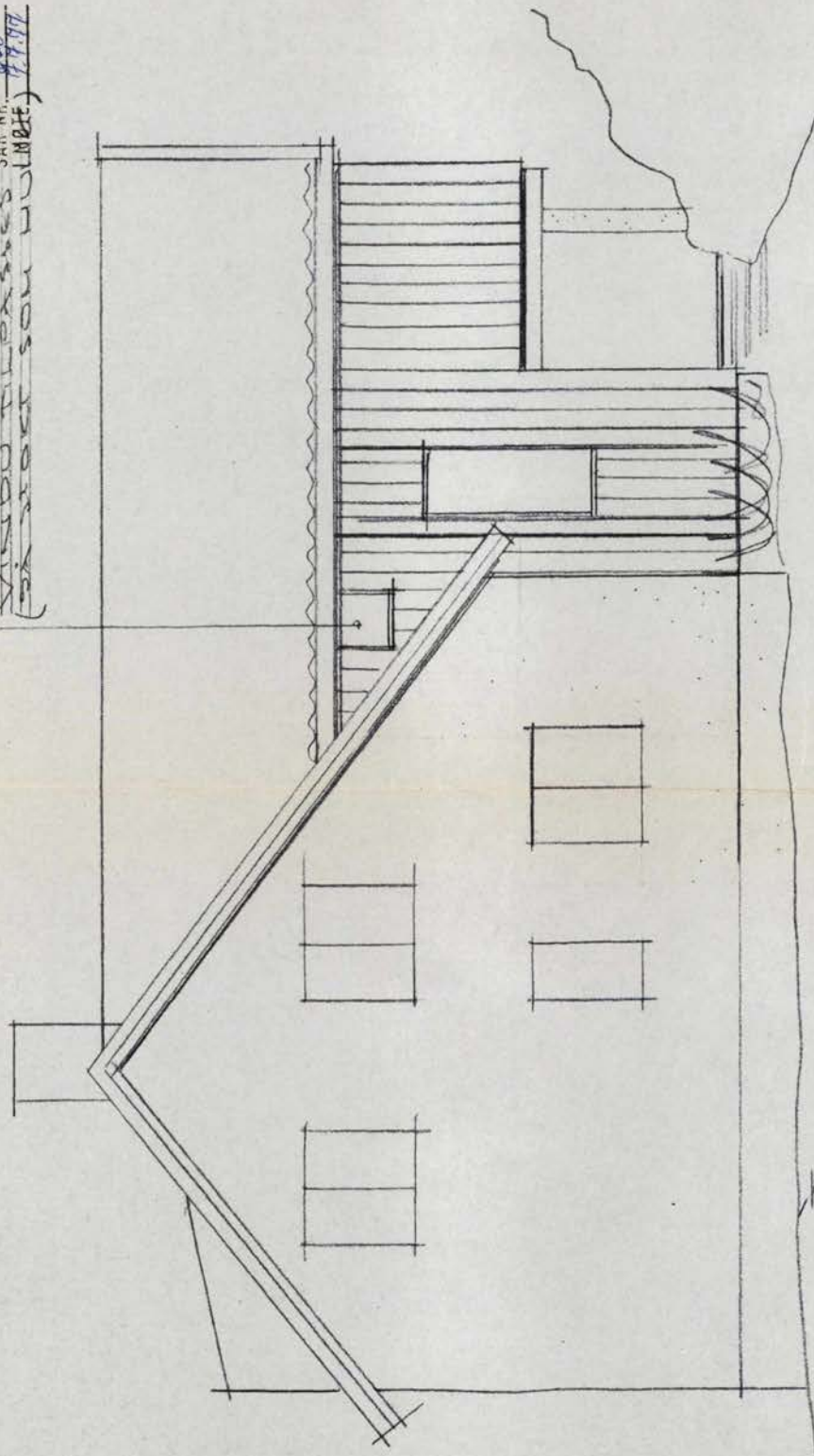
7

BYGN. JOURNAL NR. 416

15 JUNI 1917

77

SAK NR. 665
(SÄKERHETS- OCH HÄLSÖFÖRÅR)



BESTÄNDE

INVESTERING
KONSTRUKTION

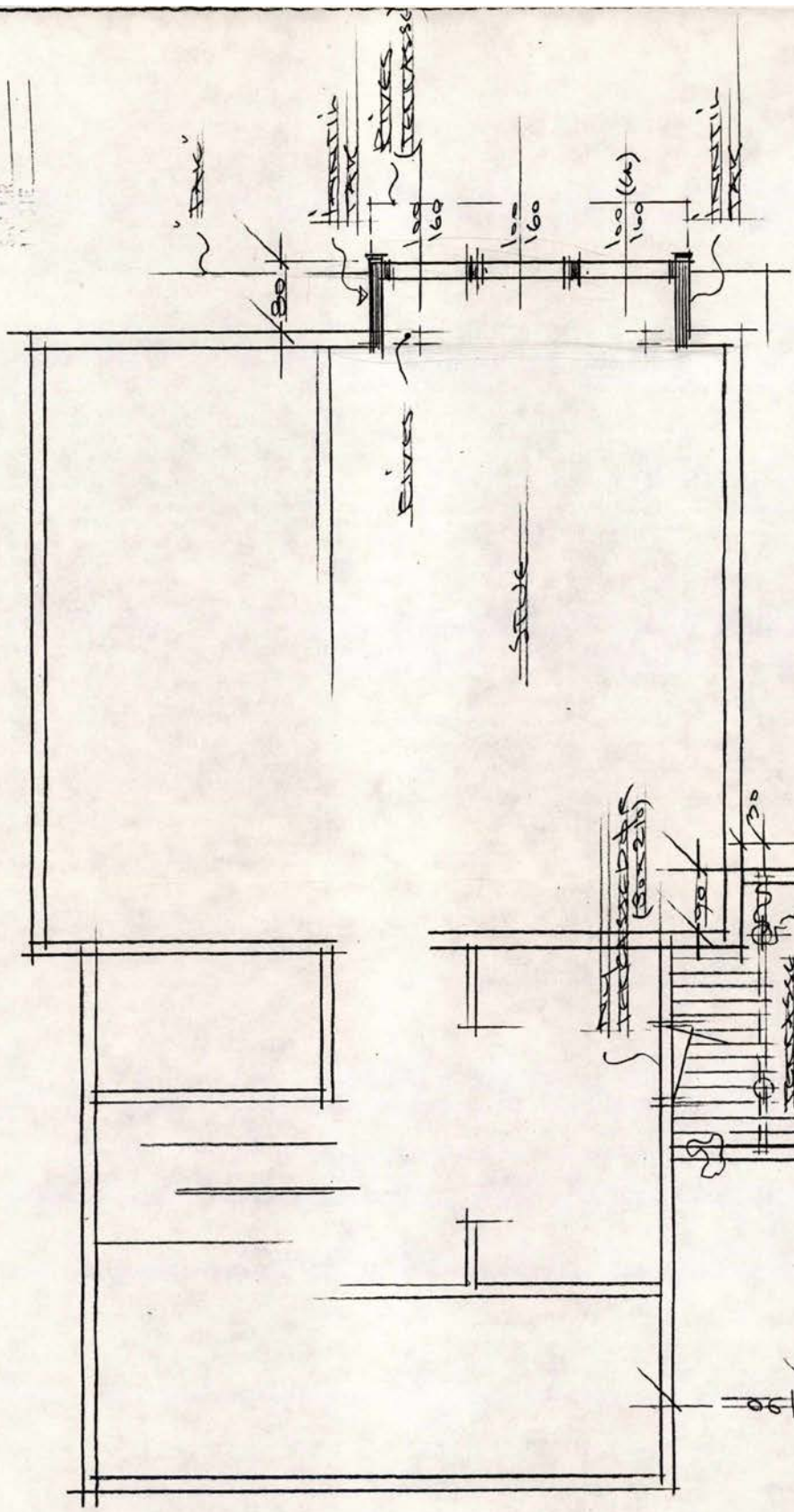
BYGGNADSBYGGGÅNGEN
BYGGNADSBYGGGÅNGEN
BYGGNADSBYGGGÅNGEN
BYGGNADSBYGGGÅNGEN

8

DIARY JOURNAL INK
189/88

02. MAI 1988

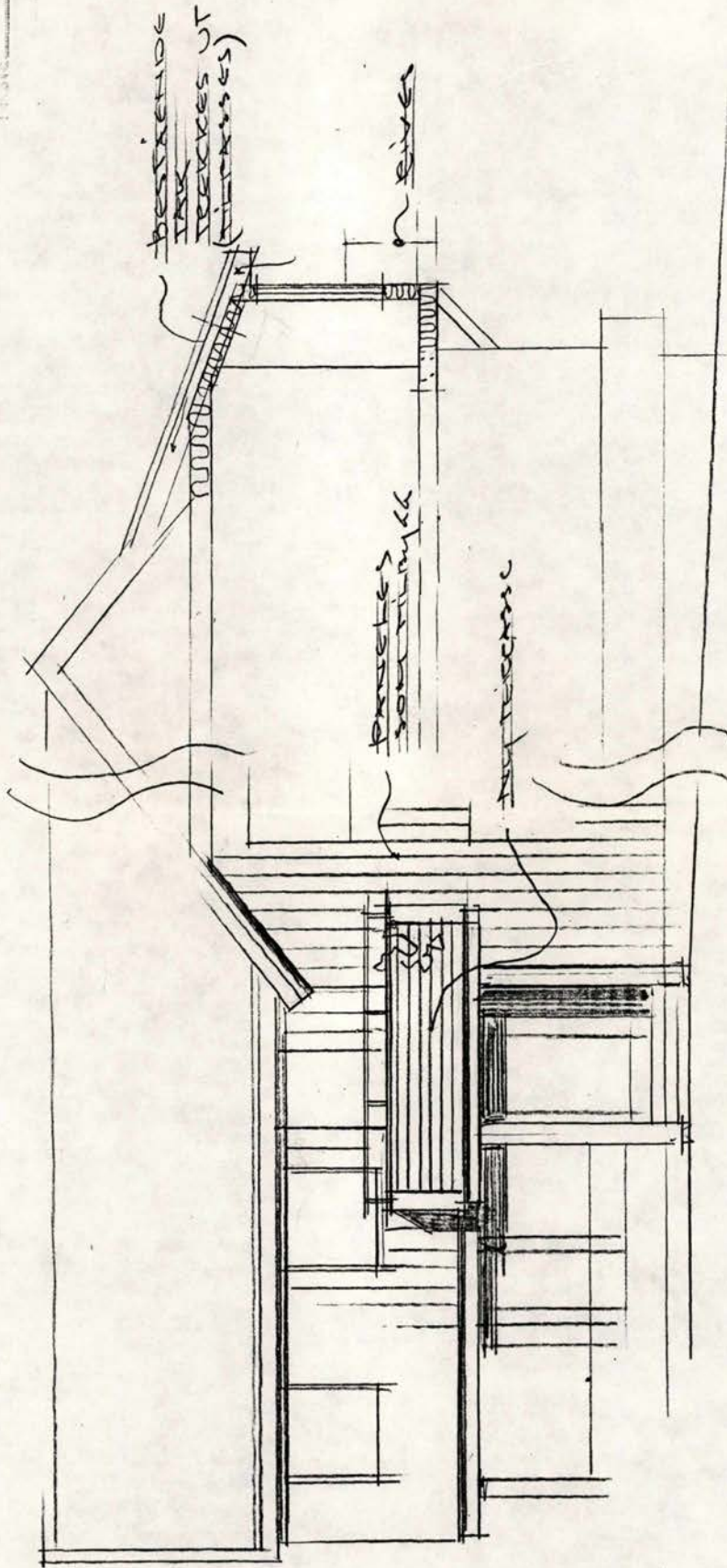
SÄTT
TÄG



5

SEKSTON
25X
ARABER

189/88
JULY 1988
SAC, AR
P. ONE



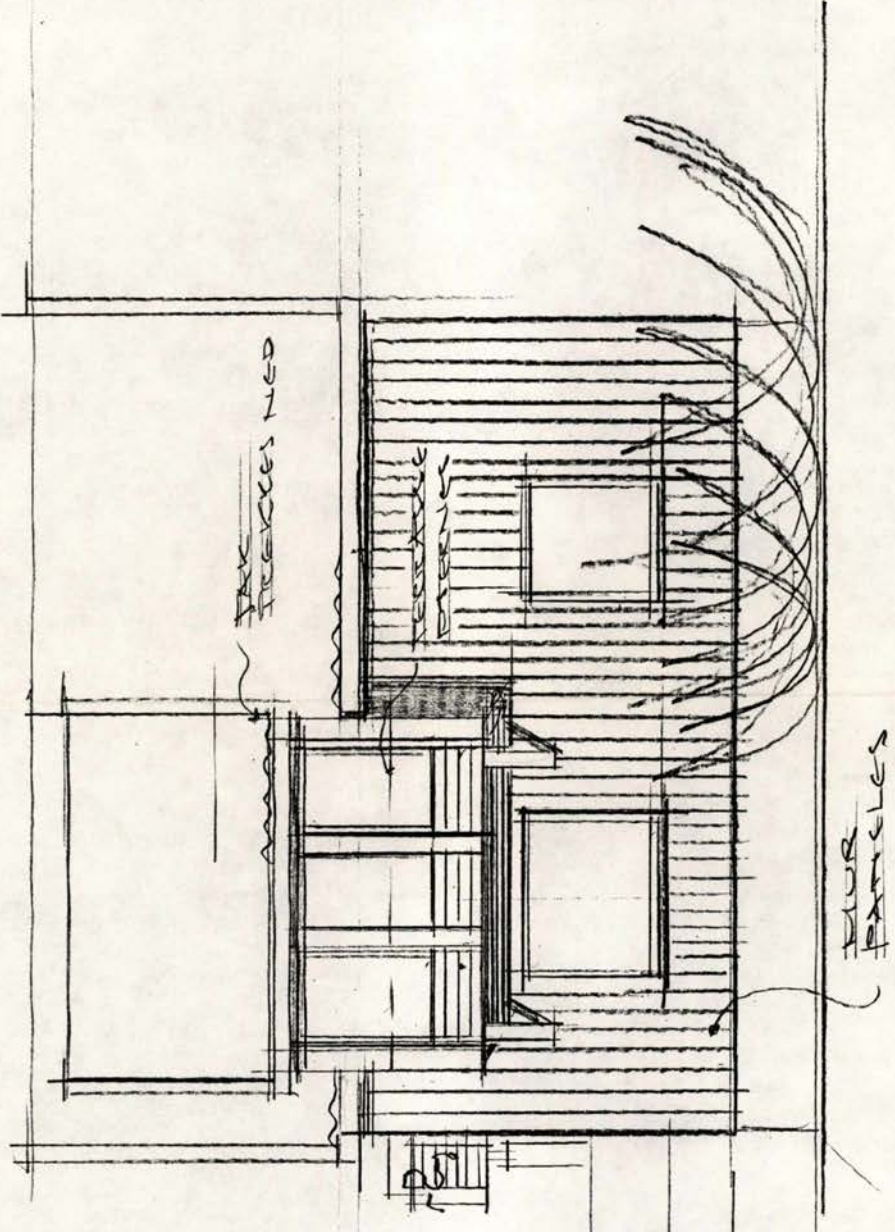
SOUTH

SOUTH

5

SIX 150
SOUTH / PASADENA
APRIL 80

88/88
Q2. MAI 1988
SUN. 11.00 AM



CRISTINA
1.5
1988
11.00 AM



BYGNINGSSJEFEN

FERDIG-ATTEST

vedkommende

Eiendom: Nesvegen 36B - Tilbygg til bolighus

1/1665

Eier: Klaus Eriksen

År 1979, den 21. august

ble der i henhold til bygningslovens bestemmelser avholdt synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utført.

Moss Helseråd

Bygningssjefen i Moss, den 28. august 1979.

Bjørn Somser
avd.ing.

ANM.

Erik Borg.

Byggearbeidene er påbegynt i mai -79.

BYGNINGSSJEFEN I MOSS
BYGNINGSKONTROLLEN

B. jnr. 371/58

År 1964, 5.6. ble der i henhold til bygningslovens § 142 holdt synsforretning vedkommende

Eiendommen: Nesvegen 38 B, 1/1665

Eier: Klaus Eriksen.

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

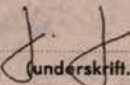
1. Kjellerinnredning samt puss av grunnmur og kjellergolv gjenstår.
2. Himling i vaskerom må utføres damptett.
3. Trapperom må ferdigmales.
4. Utvendig puss av 2 vegger gjenstår.
5. Oppsetting av balkong for første etasje, rekkverk på balkong for 2. etasje gjenstår.
6. Puss, event. slamming av grunnmur utvendig må utføres.
7. En del mindre planeringsarbeider gjenstår.

Fristen for fullføring av disse arbeider settes til 1. september 1964.

Etter skjønn meddeles herved ~~kan ikke meddeles~~

Midlertidig innflyttingstillatelse.

Bygningskontrollen i Moss, den 10. juni 1964.


(underskrift.)

bygn. insp.

Ferdigattest utstedes ikke før eiendommen har vært i bruk en tid (min. 6 måneder).
Begjæring om ferdigattest sendes byingeniørkontoret i Moss.

Ved synsforretning skal det fremlegges:

1. 1 sett fullstendige tegninger. (Er det foretatt forandringer fra de approberte planer skal dette være inntegnet på tegningene, evt. erstattet med nye tegninger.)
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

Moss (3103), Gnr 1 / Bnr 1665:
Nesveien 38B

Innholdsliste

Østfold fylke, Moss, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)	3
Østfold fylke, Moss, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4
Østfold fylke, Moss, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	5
Østfold fylke, Moss, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	6

Arkiverket

Østfold fylke, Moss, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)

folio 370- Joley

Nr. **GNR. / BNR. 1665** 087.0104 0004592 **MOSS**

NESVEGEN 38 b (tidl.gnr.26 Orkerød, bnr.16, sk. 1 øre)

Dagbok- nr.	Dagbok- fort	Heimelsdokument	Pante- bok	Areal (i by- Skyld.	Merknader
	6.8.1907	Skyldd.hvorved d.e.utskiltes fra gnr.26, bnr.1	21-537		
3013	18.9.1959	Kart-og oppm.forr.avh.17/11-58, gbf.19/9-59 over d.e.	A.54	515 m2 182,3	
2023	14.7.1958	Skjøte dat.5.gbf.17/7 1958 fra Olaf, John, Øivind og Klaus Eriksen, Ruth Olsen og Solveig Aas til bror og medarv. Klaus Eriksen på d.e. for kr. 2.000,-.	A.50.	627,3 m.	Pants. og avh. forbud ifl. Husbankloven.
		Eiendommen kan ikke selges eller pantsettes uten Husbankens samt.			stillet ifl. 7/1. 1986 nr. 6291 s.22
1147	13.2.1978	Kjøpekontrakt og skjøte av 23.12.1977 fra Klaus Eriksen A 131 og h. Torborg til sønnen Arne Eriksen, 110438 [redacted] for kr. 180.000,-.			Samt. av Husbanken.
		Hjemmelsinnehaver til 182,3 m2 som er till. d.e.: Moss kommune.			
2265	21.3.1979	Skjøte til Arne Eriksen på forannevnte ps. for. [redacted] / Nov 38 [redacted] kr. 2.187,60.	A.137		Husbank.

Arkiverket

Østfold fylke, Moss, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad

Nr.		MOSS		NESVØGEN 38 b	GNR. / BNR. 1665
Dagbok nr.	Dagbok-fort	Hefte	Pante-bok	Merknader	
		Vedk. gnr. 26 bnr. 1, hvorfra d.e. er utskilt:			
1.5.1906		Forbud mot å stasse eller forurense et vannløp ifl. skjete	21-		
		Vedk. d.e.:	294		
		6.8.1907 Skyldd. hvorved d.e. utskiltes fra gnr. 26, bnr. 1.	21-577		
3.3.1908		Plikt å oppføre og vedlikeholde et 3 alen høyt, tett gjerde mot bnr. 1, med pigtråkkant øverst og uten port led, eller annen åpning, ifl. skjete.	22-59		
962	28.3.1950	Obligasjon dat. 24/3, gbf. 1/4 1950 fra Nils og Janna Eriksen til Moss Sparebank i d.e. og nr. 38 for kr. 10.000,-.	B.24		
963	-"	Obligasjon dat. og gbf. s.d. fra Nils og Janna Eriksen til Moss Sparebank for kr. 5.000,- i do.	"		Sl. dbf. 28/7, gbf. 9/8-62, m 3/196-7/62 B-2
3013	18.9.1959	Kart- og oppm. forr. avh. 17/11-58, gbf. 19/9 1959 over d.e.	A.54		
1189	21.3.1960	Obligasjon dat. 26/3, gbf. 1/4 1960 fra Klaus Eriksen til Moss Sparebank for kr. 50.400,-.	B.46		Konv. tilsagn fra Husbanken. Pante. forby i h. til Husbankloven. Sl. dbf. 1/11, gbf. 1/11, m. 544/64 C-3
2768	2/7-62	Obligasjon, av 30/6, gbf. 11/7-1962, fra Klaus Eriksen til Moss Sparebank for kr. 5.500,-.	B-53		Skal konverteres i Husbanken. Sl. dbf. 1/11, gbf. 1/11, m. 544/64 C-3
2981	14/7-62	Obligasjon, av 12/7, gbf. 23/7-1962, fra Klaus Eriksen til Moss Sparebank for kr. 5.500,-.	B-54		Skal konverteres i Husbanken. Sl. dbf. 1/11, gbf. 1/11, m. 544/64 C-3
4481	23/9-64	Obligasjon av 19/9, gbf. 25/9-64 fra Klaus Eriksen og h. til Husbanken for kr. 55.900,-. Eiendommen kan ikke selges eller pantsettes uten Husbankens samtt.	B-62		Sl. dbf. 2/7 1986 m. 6292 B-27.
5960	8/12-64	Obligasjon av 28/11, gbf. 10/12-64 fra Klaus Eriksen og h. til Moss Sparebank for kr. 5.000,-.	B-63		Sant. av Husbanken Sl. dbf. 7/9-70, nr. 4977/70-6-5
1147	13.2.1978	Kjøpekontrakt og skjete m/best. om vederlagsfri borett for selgerne Klaus og Torborg Eriksen til en leilighet i eiend. Ari. verdi kr. 3.600,- pr. etter obl. til Husbanken.	A 131		
3380	9.5.1978	Obligasjon til Klaus og Torborg Eriksen for kr. 66.243,- nedkvittert med ^{til} kr. 65.140,- til rest i 103,- med pr. etter Husbanken. Se etter dbf. nr. 4839/78 og etter obl. til Husbanken. dbf. 23/8, m. 6322/78 B-144.	B 141		
4439	19.6.1978	Obligasjon til Den norske Creditbank for for kr. 122.740,-.	B 142		Konv. i Husbanken. Slettet, dbf. 24/7.1980, nr. 5527 C-11
2264	21.3.1979	Kart- og oppm. forretn. avh. over 1 ps. av gnr. 26 bnr. 46 av areal 182,3 m2 som tillegges d.e. Vedk. gnr. 26 bnr. 1, hvorfra bnr. 86 er utskilt og hvorfra det til d.e. er tillagt 1 ps.:	A.137		Till. d.e. fra gnr. 26 bnr. 46.
20.10.1916		Kontrakt ang. avståelse av grunn til stolper m.v. for Moss herreds Elektrisitetsverk mot erstatning kr. 300,-.	25.230.		
		Vedk. gnr. 26 bnr. 46, hvorfra 1 ps. er till. d.e.:			
		Ingen heftelser.			
		Vedk. d.e. etter tillegnelsen:			

Dok.nr. 3028 Dagbokført 17 / 7 1962.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

O V E R E N S K O M S T.

Mellom undertegnede fru Solveig Aas og Klaus Eriksen er sluttet slik overenskomst angående veirett for Klaus Eriksens eiendom Nesveien 38 b.

1. Klaus Eriksen og senere eiere av Nesveien 38 b skal ha rett til ferdsel over Nesveien 38. Ferdselen skal finne sted i et område som begrenses av en rett linje i fortsettelse av grensen mellom Nesveien 36 og Nesveien 38 b slik den fremgår av kartforretning datert 17. november 1958 fra Byingeniøren i Moss og en rett linje parallell med den ovenfor nevnte linje 3,75 m nord for denne.
2. Denne veirett skal godtgjøres med kr. 100,- pr. år. som ukrevet skal erlegges av eieren av Nesveien 38 b til eieren av Nesveien 38 hver 1. januar. Eieren av Nesveien 38 kan forlange denne årlige avgift innløst gjennom en engangsbetaling på kr. 2.500,-. Krav om slik innløsning må fremsettes overfor eieren av Nesveien 38 b senest 1. oktober og beløpet skal da betales den påfølgende 1. januar.
Sålenge Nesveien 38 b eies av Klaus Eriksen eller dennes gjenlevende ektefelle eller hans barn skal slik godtgjørelse som her er nevnt ikke betales. Sålenge godtgjørelse ikke kan kreves kan heller ikke engangutløsning kreves.
3. Denne overenskomst blir å tinglese på Nesveien 38 for Klaus Eriksens regning.

Moss, den 14. juli 1962,

.....Solveig Aas (S)

.....Klaus Eriksen (S)

Det bekreftes her at ovenstående underskrifter er skrevet i vårt nærvær og at underskriverene er over 21 år.

.....John Erichsen (S)

.....Rino Thorne (S)



TINGLYS

21. 05. 96

TINGLYSING

MOSS BYRETTE
 DAGDOKNE

3678

Undertegnede eier av eiendommen Nesveien 38, Gnr 1 Bnr 1664 gir med dette eiere av eiendommene Nesveien 34, Gnr 1 Bnr 1661 og Nesveien 38 B, Gnr 1 Bnr 1665 rett til å anlegge og vedlikeholde privat ledningsanlegg for vann og avløp over eiendommen Nesveien 38, Gnr 1 Bnr 1664 sin grunn.

Eier av eiendommene Nesveien 34, Gnr 1 bnr 1661 og Nesveien 38 B, Gnr 1 Bnr 1665 forpliktes til å sette terrenget tilbake til sin opprinnelige stand etter at arbeidene er avsluttet.

Eiere av eiendommene Nesveien 34, Gnr 1 Bnr 1661, Nesveien 38, Gnr 1 Bnr 1664 og Nesveien 38 B, Gnr 1 Bnr 1665, erklærer med dette solidarisk ansvar for anlegg, drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg fra A til B, se vedlagt kart.

Eiere av eiendommene Nesveien 38, Gnr 1 Bnr 1664 og Nesveien 38 B, Gnr 1 Bnr 1665, erklærer med dette solidarisk ansvar for anlegg, drift og vedlikehold av felles privat ledningsanlegg fra B til C, se vedlagt kart.

Denne erklæring tinglyses på eiendommene.
 Tinglysingen kan ikke avlyses uten ingeniørvesenets samtykke.

Moss, 17/1-96

KAARE DAHL

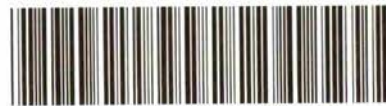
Aine Enkes

Arne Fos

080746

110438

050553



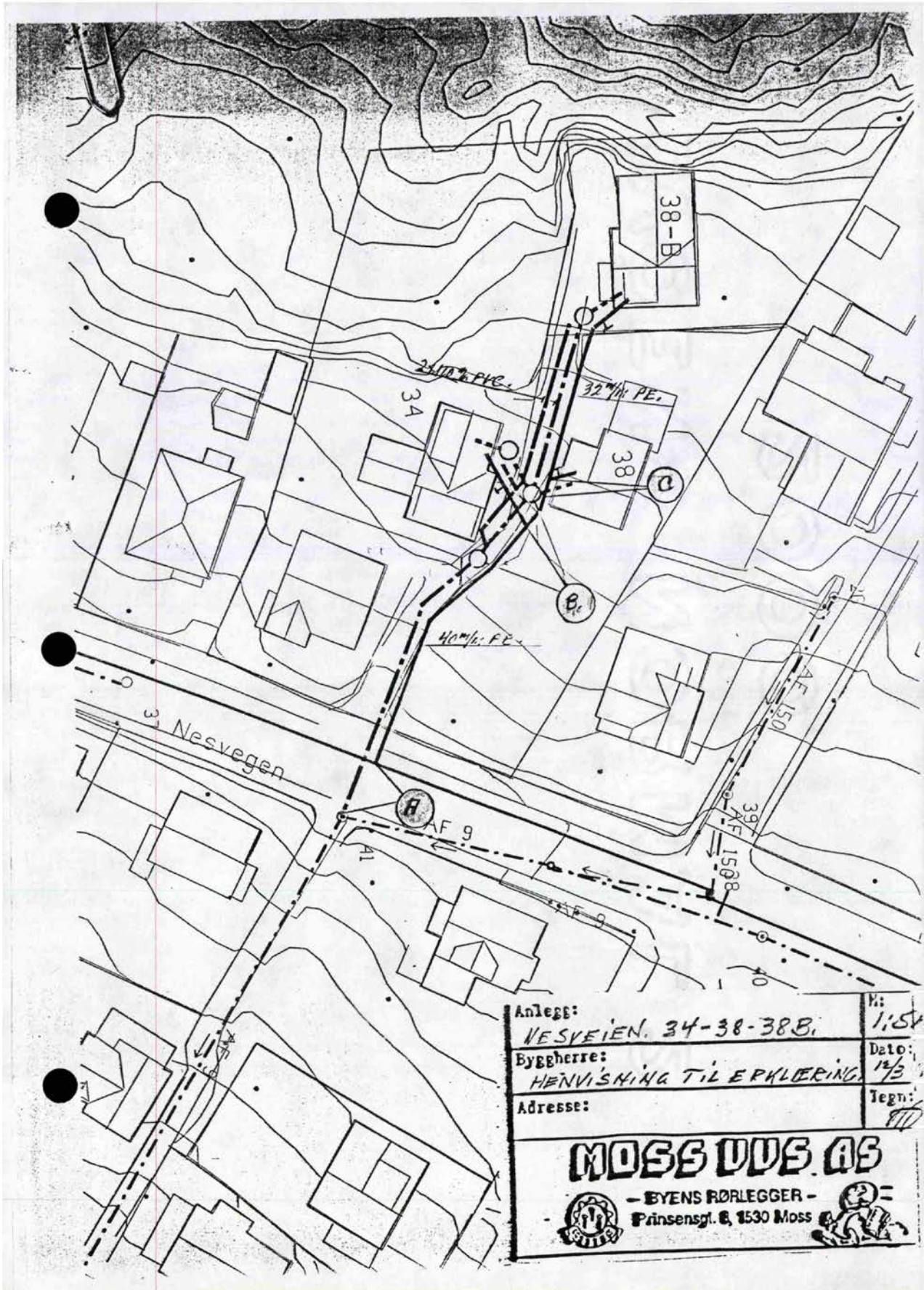
Doknr: 3678 Tinglyst: 21.05.1996 Emb. 087
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

21. 05. 96

MOSS BYRETTE
 DAGDOKNE

3678





Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 24.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1665	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nesveien 38B, 1513 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.2021
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf
Delarealer	<p>Delareal 696 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <p>Områdenavn Bolig</p>

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	15
-----------	----

Navn	BAKKEN-ORKERØD
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.10.1953
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/262/best015.pdf
Delarealer	Delareal 46 m ² Formål Park



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 24.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1665	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nesveien 38B, 1513 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 883,36 kr
Eiendomsskatt	6 900,00 kr
Feiing	458,38 kr
Renovasjon	4 176,12 kr
Vann	4 061,28 kr
Sum	21 479,14 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	2738400 prom	2.38	1/1	0 %	6 517,00 kr
Restavfall 370 L	25%	1 stk	13167.50	1/3	0 %	4 389,16 kr
Papir 660 L	25%	1 stk	356.25	1/3	0 %	118,75 kr
Glass/Metall 240 L M/innkast	25%	1 stk	356.25	1/3	0 %	118,75 kr
Gangtillegg prisgruppe 1 (8 - 20 m)	25%	1 stk	1406.25	1/3	0 %	468,75 kr
Plast 370 L	25%	1 stk	356.25	1/3	0 %	118,75 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	448.00	1/1	0 %	448,00 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	632.50	1/1	0 %	632,50 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	948.75	1/1	0 %	948,75 kr
Akonto Vann	15%	213 m3	29.53	1/1	0 %	6 290,32 kr
Akonto Avløp	15%	213 m3	45.30	1/1	0 %	9 648,58 kr
					Sum	29 699,31 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Nabolagsprofil

Nesveien 38B - Nabolaget Krossern/Rosnes - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Brattbakken Linje 206	1 min 🚶 0.1 km
🚉 Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	6 min 🚗 2.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 18 min 🚗

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	5 min 🚗 2.2 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	23 min 🚶 2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	7 min 🚗 2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 🚗 3.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bellevue Stadion Moss	15 min 🚶
-------------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

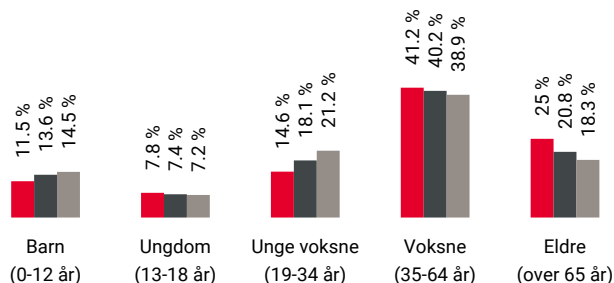
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Krossern/Rosnes	1 087	562
🟤 Moss	41 002	20 017
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trollskogen naturbarnehage (0-5 år) 68 barn	8 min 🚶 0.6 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5 år) 13 barn	13 min 🚶 1.2 km
Ramberg barnehage (1-5 år) 60 barn	18 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Joker Jeløy PostNord, søndagsåpent	3 min 🚶 0.3 km
Bunnpris Glassverket Post i butikk, PostNord	17 min 🚶 1.5 km



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. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 92/100



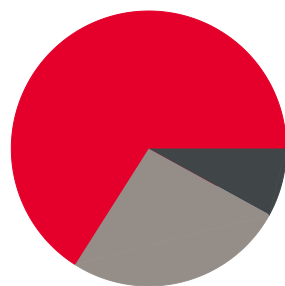
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

Bellevue kunstgressbane	16 min	
Fotball	1.3 km	
Moss tennisanlegg - tennishall	17 min	
Tennis	1.4 km	
Lasses Gym	20 min	
Ditt Treningssenter	7 min	

Boligmasse



- 66% enebolig
- 8% rekkehus
- 26% annet

«Hyggelig, stille og koselig område»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Moss

7 min



Vitusapotek Jeløy

20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 24% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



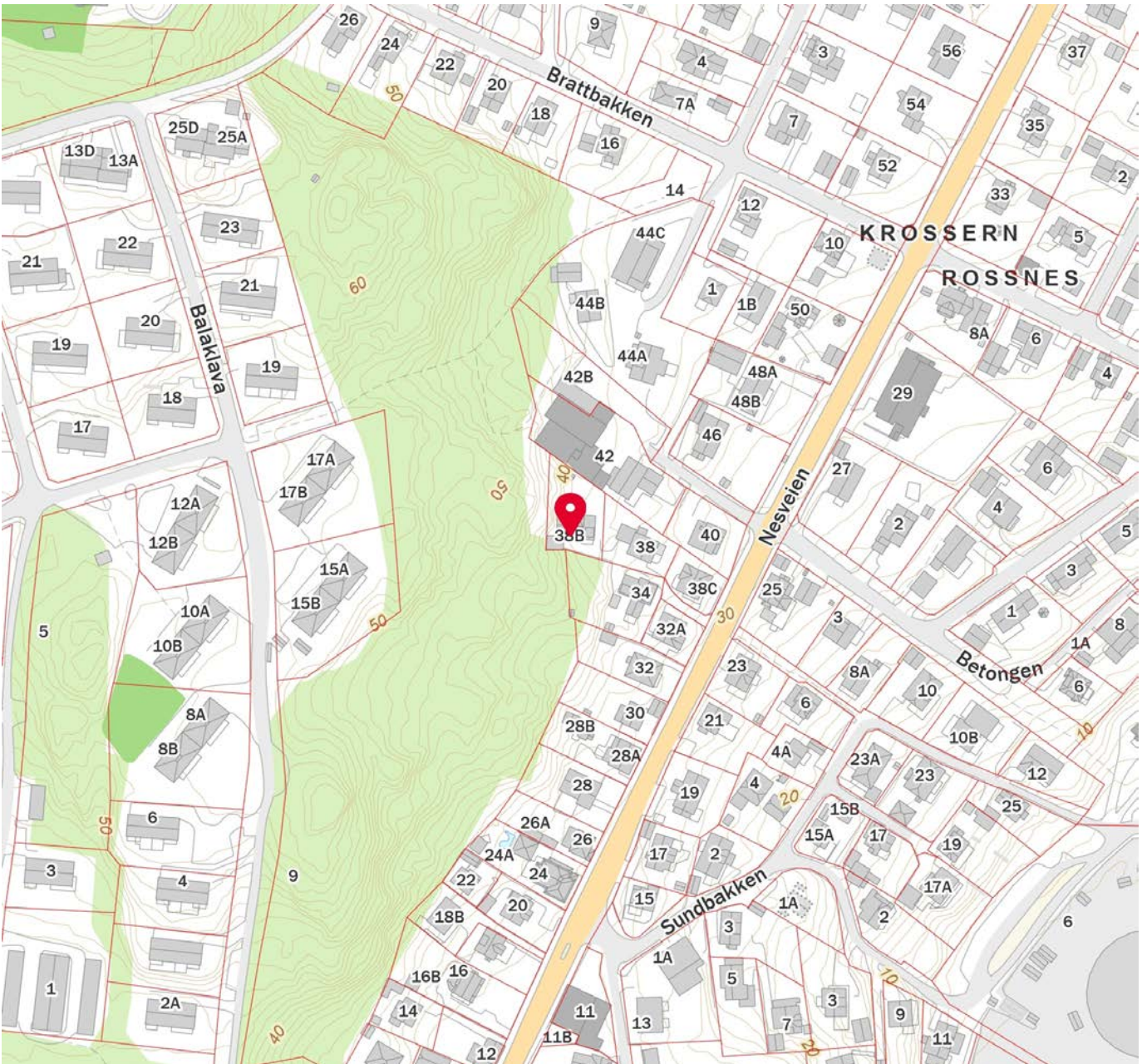
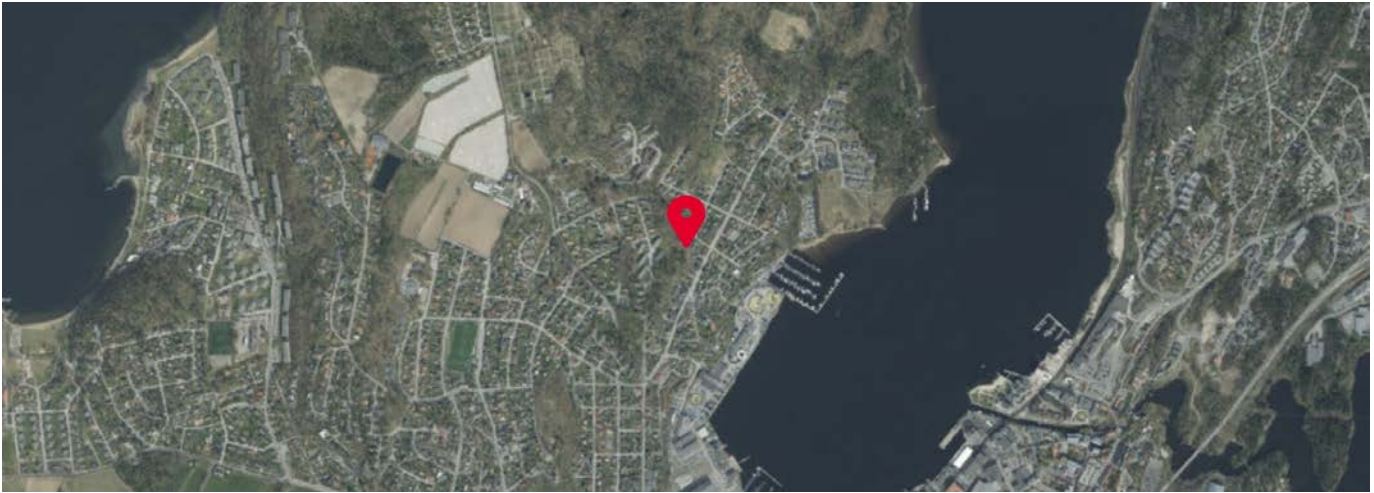
0%

45%

- Krossern/Rosnes
- Moss
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Nesveien 38B
1513 MOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine LindTelefon: 921 33 023
E-post: anine.lind@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 viderefordlet 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