

aktiv.



Sivveien 5, 1570 DILLING

**Moss – Enebolig over 3 plan –
Kjeller med egen inngang –
Garasje 65 m² – Solrikt**



Daglig leder / Partner /

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 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 890,-
Total ink omk.: Kr 5 023 890,-
Selger: Rosanna Lousia Baptiste
Jan-Vegar Hjell

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 160/225 kvm
Tomtstr.: 608.6 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 161, bnr. 67
Oppdragsnr.: 1114260027

Moss – Enebolig over 3 plan – Kjeller med egen inngang – Garasje 65 m² – Solrikt

Sivveien 5 er en romslig enebolig beliggende i Dilling, Moss. Boligen er oppført i 1982 og har ca. 160 m² bruksareal fordelt over kjeller, 1. og 2. etasje. Planløsningen består av stue, kjøkken, bad, toalettrom, tre soverom og flere boder. Kjellerdelen har egen inngang, samt kjøkken og bad, men er ikke lovlig innredet. Eiendommen har en veranda på ca. 44 m², samt en romslig garasje fra 2007 på ca. 65 m². Boligen har gjennomgått enkelte oppgraderinger som drenering (2025) og varmepumpe fra 2023.

Høydepunkter:

Enebolig over tre plan
Bruksareal på ca. 160 m²
3 soverom
Kjeller med eget kjøkken og bad
Veranda på ca. 44 m²
Garasje på ca. 65 m² (2007)
Varmepumpe installert i 2023
Ny drenering og isolering av grunnmur i 2025



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	111
Nabolagsprofil	152
Budskjema	160

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 160 kvm

BRA - e: 65 kvm

BRA totalt: 225 kvm

TBA: 49 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 57 kvm Gang, bad, kjøkken, stue og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 62 kvm Vindfang, trapperom, toalettrom, bod, stue og spisestue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 41 kvm Trapperom, bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje

99. etasje

BRA-e: 19 kvm Stue

TBA fordelt på etasje

99. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Areal i kjeller har innredet eget kjøkken og eget badrom.

Arealene er på bakgrunn av dette beregnet som BRA-i selv om arealet ikke er lovlig innredet.

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.

Boliger med skråtak gir utfordringer med oppmåling på stedet, skråtak vil alltid kunne være en kilde til feilaktige beregninger.

For denne type konstruksjoner anbefales 3 D scanning.

Avvik vil kunne forekomme.

Garasje

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.

Bygninger med skråtak gir utfordringer med oppmåling på stedet, skråtak vil alltid kunne være en kilde til feilaktige beregninger.

For denne type konstruksjoner anbefales 3 D scanning.

Avvik vil kunne forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

608.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er delvis opparbeidet. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til E6 og Rygge flyplass og har beliggenhet i "Rød støysone"

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Såstad/Dilling i Rygge, med en landlig beliggenhet med skog, kulturlandskap og åpne, solrike omgivelser i nærheten. Her bor du fredelig til, samtidig som hverdagen er enkel og praktisk.

Det er kort vei til handelsområdet langs Varnaveien, hvor blant annet Rygge Storsenter og Høyda tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud som vinmonopol, apotek og dagligvare. Nærmeste dagligvare er Spar Dilling. Moss sentrum ligger også godt innen rekkevidde med både bil og kollektivtransport.

Området har god dekning av skoler og barnehager, med Vang barneskole og Rygge ungdomsskole i nærområdet, sistnevnte med kort avstand fra boligen. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder.

For pendlere er beliggenheten svært gunstig med enkel adkomst til E6.

Kollektivtilbudet består av buss, med holdeplass på Såstad kun ca. 100 meter unna. Togforbindelser finner du både på Rygge og i Moss.

Nærområdet byr på flotte tur- og friluftsmuligheter året rundt. Pilegrimsleden passerer like i nærheten, og det er kort vei til både skogsterreng og kyst. Ilastranda på Fuglevik, med sandstrand, kiosk og båthavn, ligger innen sykkelavstand, og badeplasser som Årefjorden, Larkollen og Vaskeberget er lett tilgjengelige. Langs kysten strekker det seg flere kilometer med kyststi, og nærliggende turområder som Vardeåsen og Kajalunden byr på vakre omgivelser med blant annet gamle eiketrær.

I tillegg finnes et rikt fritids- og idrettstilbud i området, med idrettspark, svømmehall og flerbrukshaller i Rygge, samt et bredt tilbud i Moss. Golfentusiaster har også kort vei til Evje golfbane, kjent som en av Norges flotteste 18-hulls baner.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1982 med kjeller, første og andre etasje. Bygningen har en bindingsverkskonstruksjon med stående og liggende bordkledning. Takkonstruksjonen består av A-takstoler i tre, tekket med betongtakstein. Det er montert et enkelt takoverbygg med shingeltekking over nedgangen til kjelleren. Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål og plast.

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Ny drenering ble etablert i 2025, og terrenget er tilbakeført inn mot kjellermuren.

Etasjeskillerne mellom etasjene er utført som trebjelkelag, mens kjelleren har støpt gulv på grunn.

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, samt enklere kjellervinduer fra byggeåret. To vinduer i kjelleren er i PVC fra 2020, og kjøkkenvinduet er av nyere dato. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte tredører.

Det er oppført en terrassekonstruksjon i tre utenfor stuen, med bjelkelag, gulv og

rekkverk. Ved ytterdøren er det en annen terrassekonstruksjon, også i tre. I tillegg finnes det en utvendig tretrapp ved hoveddøren og en tretrapp opp til terrassen ved stuen.

Garasjen, bygget i 2007, har en bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater, og takrenner og nedløp er i plastbelagt stål eller aluminium. Vinduene har rammer og karmen i tre. Garasjen har en malt hovedytterdør og leddporter i aluminium. Etasjeskilleren består av et trebjelkelag med støpt gulv på grunn i første etasje. Grunnmuren er av lettklinkerblokker med støpt gulv. Utenfor døren til loftet er det et podie med rekkverk i tre, og det er en utvendig trapp i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Takteking

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er avvik:

Det er begrenset/lite lufting på fasade med panel.

Fasader har slitasje og noe etterslep på vedlikehold.

Terrassekonstruksjoner er montert utenpå fasader av trepanel som hindrer vedlikehold av fasader.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er observert at det er begrenset lufting i overgang mellom isolering og undertak.

Det er tidligere oppdaget mus på loft i 2024, eier har utført tiltak med å legge inn stålull og hønsenetting på utsatte steder. Eier opplyser at det ikke er oppdaget mus etter dette.

- Utvendig > Tak over trapp

Avvik: Det er avvik:

Rekkverk med noe skader.

Ikke tett overgang takteking yttervegg.

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer ved trapp 1 etg lar seg ikke åpne. Vinduer i stue er trege.

Punkttert glass på vindu soverom syd i 2 etg. Det er skader på karm og vinduer er ikke mulig å åpne, vindu må byttes.
Utvendige lysgraver er ikke montert og vinduer byttet i kjeller er ikke utvendig ferdigstilt.
Belisting er ført ned til beslag uten dryppkant og det er noe råteskader i omramninger.
Vindu kjøkken mangler beslag.
Vinduer i mur er montert uten beslag i underkant vindu.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:
Terrassedør med skader og slitasje.
Dør til kjeller med fuktskader/svelling.
Råteskader i sidevindu til hoveddør.
Hoveddør tetter dårlig, har utvendig slitasje og mangler beslag under terskel.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:
Høyde på rekkverk er kun 85 cm, dette er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift. Det er ikke kjent når konstruksjonen er oppført men kraver er vurdert til min. 90 cm, dagens krav er 1 meter.
Konstruksjonen er montert løst på blokker.
Overflater med etterslep på vedlikehold og noe råteskader gulv.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er avvik:
Skjøter gulv kjøkken/gang og avslutninger 1 etg. ikke fagmessig utført.
Skader gulv kjøkken 1 etg.
Fuktmerker skjøter observert flere steder.
Fuktskader gulv kontor sov 2 etg.
Skader fukt gulv lite soverom.
Løse fuger og bom på fliser i vindfang 1 etg.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avvik 1. etasje kjøkken/spisestue 12 mm i hele rommet. Laveste punkt er midt i rommet, høyeste punkt i hjørne til høyre for terrassedør. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.
Avvik 1. etasje trapperom/gang 5 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 9 mm.

Avvik soverom n/v i 2. etasje 10 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved skap, laveste punkt i hjørne diagonalt. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.
Avvik trapperom 2. etasje 5 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 4 mm.
Avvik kjeller kjellerstue hele rommet 13 mm. Høyeste punkt midt rommet, laveste punkt ytterhjørne. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.
Avvik rom n/ø hele rommet 10 mm. Høyeste punkt ved skap, laveste punkt ytterhjørne.
Avvik innenfor 2 meter 15 mm.
Det er ulike høyder på gulv mellom rom.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Sprekker i innvendige sten på ovn 1 etg.
Innmat ovn i kjeller er tatt ut og ikke kontrollert.
Det er ikke 30 cm avstand fra feierluke til trekonstruksjoner på pipe, tilsynsrapport fra 2024 legges til grunn for vurderingen.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Dør sov/kontor 2 etg treg og noe slitasje
Dør badrom 2 etg skader.
Dør vindfang subber i gulv og terskel.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

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

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Avløp til vaskemaskin er ført opp av gulv uten synlig tettesjikt/membran over gulv.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Kjøkken > 1. Etasje > Spisestue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.
Noe skader overflater og hull etter håndtak.
Sokler mangler/ikke montert.

- Kjøkken > 1. Etasje > Spisestue/kjøkken > Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist at overflater har noe skader.

Overflater med skader og slitasje.

Armatuer er løst.

Benkeskap med skader og skjevheter bør byttes.

- Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Stoppekran i kjeller som leies ut.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Utførelsen på hjørner har ikke lik høyde og topplister er ikke tette.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Utvendig mangler murpuss på mur.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

- Garasje - Utvendig > Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Garasje - Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Panel ikke avsluttet mot terreng.

Løsning over porter feil utført og vannbrett er ikke montert.

- Garasje - Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Lister er ført ned mot beslag uten dryppkant.

Vindu på loft er montert uten vannbrett.

- Garasje - Utvendig > Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ytterdører mangler beslag under terskler, porter har skader og dører med fuktskader og etterslep på vedlikehold.

En el-motor på port er defekt.

- Garasje - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Konstruksjoner har kraftig etterslep å vedlikehold.

- Garasje - Innvendig > Overflater

Avvik: Det er avvik:

Deler av overlater 1. etasje mangler.

- Garasje - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik:

Løs og manglende puss.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Adkomst til boligen er på gavlvegg mot syd, tilgang til boligen er forbi takflaten mot øst som har fall på 45 grader. Det følger av Forskrift 1969, kap. 45: "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Det er takstmannens vurdering at dette var et krav på tidspunktet for befarings.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er avvik:

Konstruksjonen har skjevheter.

Det er skader og noe råte i trekonstruksjoner på bjelker.

Høyden på rekkverk er kun 82 cm, dette er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift.

Det er ikke kjent når konstruksjonen er oppført men kraver er vurdert til min. 90 cm,

dagens krav er 1 meter.

Deler av gulvbord mangler.

- Utvendig > Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konstruksjonen har skjevheter i trapp/rekkverk, skader på trinn og underliggende konstruksjon.

- Utvendig > Utvendige trapper - 2

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i konstruksjonen, trapp mangler rekkverk.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er avvik:

Det er målt høy fukt i rom mot n/ø 21 % i svill. I stue er det ikke mulig å måle i svill og det er utført målinger på flere steder med hammerelektrode ned i konstruksjonen.

Målinger gir et resultat som viser høye verdier spesielt på et punkt hvor utslaget er fullt og viser at trefiber er mettet med fukt som er over 30%.

Det er ikke mulig å konkludere med årsak til funnene som er gjort, men det påpekes at konstruksjonens oppbygning fra byggeår ikke er utført slik at det var ment at denne kjeller skulle innredes. Det er utført tiltak med etablering av utvendig ny drenering og isolering av mur under terreng. Dette er en utførelse som gir mindre risiko for kondensering i yttervegg.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sprekker i fuger på fliser over vask.

Ventilasjon testet med røyk uten synlig effekt.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ingen ventilasjon i 1 etg. og et soverom 2 etg.

Boligen har fra byggeår hatt avtrekksanlegg fra badetrom i 1. etasje og toalettrom i kombinasjon med kjøkken. Funksjonen på anlegget er ikke videreført og er ikke i drift.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

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

Det er gjort funn av sprekk i sveis belegg og slitasje på gulv.

Vindu er plassert i våt sone.

Rommet mangler tilluft.

Det er slitasje på innredning og vindu.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

- Garasje - Utvendig > Nedløp og beslag

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på bygningen. Dette er et avvik fra gjeldende forskrift TEK 97 utgave 2002 "§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Mot beferdede områder, f.eks. fortau, plass, gate hvor ras av snø og is kan medføre fare, må det settes opp snøfangere. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren".

- Garasje - Utvendige trapper

Avvik: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert råteskader i vange på trapp.

Trapp er ikke montert i henhold til normal trappeformel og har store åpninger i trinn.

- Garasje - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Det er utført kontroll på gulv i 1. etasje i garasje. gulv i garasje har fall innover i rommet mer en 30 mm. Det kan ikke utelukkes at hele bygningen har sunket i bakkant. På bakgrunn av at det skal være fall ut fra garasjen på gulv er vurderingen for 1. etasje ikke utført i henhold til NS 3600.

Avvik på gulv på loft er 25 mm i hele rommet. Høyeste punkt er venstre side vindu,

høyeste punkt er midt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 12 mm (mye lagrede gjenstander i rommet)

- Garasje - Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det må etableres ventilasjon av rom i begge etasjer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Garasje - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Fjell, Flis & Mur Rygge (2026), Rygge Rørleggerservice (2026), Rygge Elektro (2026)

Beskrivelse: Vannlekasje på bad i kjeller. Et adapter som satt på avløpsrøret og holdt 2 rør sammen hadde sklidd opp og vann rant ut. Forsikringssak og skaden er utbedret.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2020, 2021)

Beskrivelse: Byttet 2 vinduer i kjeller, stue og kjøkken (2020). Byttet noen bord på yttervegg, deretter malt hele huset og garasjen (2021).

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?

Ja

Beskrivelse: Vindu på ett soverom i 2.etg er vanskelig å lukke.

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

Ja

Firmanavn: LITT Entreprenør (2025)

Beskrivelse: Ble oppdaget tegn til fukt i hjørnet på kjellerstue og i hjørnet på

soverommet i kjeller.

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

Ja

Firmanavn: LITT Entreprenør (2025)

Beskrivelse: Se punkt om drenering.

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

Ja

Firmanavn: LITT Entreprenør (2025)

Beskrivelse: Drenering rundt hele huset med moderne drenering bestående av rør, grus og tjukke isopor plater.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært (2024)

Beskrivelse: Tidligere vært mus på loftet.

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

Ja

Firmanavn: Follo Varmepumpe Teknikk AS (2023)

Beskrivelse: Ny varmpumpe montert i stue i 1.etg. Ny varmpumpe i garasje er fra 2026 og montert ved hjelp av vennetjeneste.

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

Ja

Firmanavn: Moss Brann og Redning (2024)

Beskrivelse: Avtalt piperens med Moss kommune som sendte ut Moss Brann og Redning. Feiing utført 13.01.2024 og tilsyn utført 08.01.2024, ingen registrerte avvik.

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

Ja

Firmanavn: GK Elektro (2018)

Beskrivelse: Tidligere eier var elektriker i GK Elektro og utførte arbeid på det elektriske anlegget.

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

Ja

Beskrivelse: Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen fra 1983.

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

Ja

Beskrivelse: Mulig å leie ut kjeller.

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

Ja

Beskrivelse: Regner med det finnes skadedyrrapport etter mus på loftet og etter renovering av bad i kjeller.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. 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. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

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

Ja

Beskrivelse: Boligen er malt utvendig og innvendig innenfor de siste 6 årene. Garasjen er malt utvendig innenfor de siste 6 årene. Tak ble spylet og rensset i 2024. Terrassedør har en skade og bør byttes. Inngangsdør kan få en liten glippe under sesongendringer. Garasjedør kan bli vanskeligere å lukke om vinteren.

Innhold

1. Etasje: Vindfang, trapperom, toalettrom, bod, stue, spisestue/kjøkken

2. Etasje: Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

Kjeller: Gang, bad, kjøkken, stue, bod, bod 2

Standard

Boligen er en enebolig over flere plan med variert standard og behov for oppgraderinger. Det er utført enkelte oppgraderinger de senere år, men det må påregnes videre vedlikehold.

Kjøkken 1. etasje

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Løsningen er funksjonell med både over- og underskap.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, samt ventilator med avtrekk ut.

Kjøkken kjeller

Kjøkkenet i kjeller har innredning med profilerte fronter og laminat benkeplate.

Ventilasjon skjer via kjøkkenventilator med kullfilter.

Stue

Stuen har en tradisjonell planløsning med plass til både sittegruppe og spiseplass. Overflatene består av parkett og malte flater, og rommet fremstår med normal bruksslitasje.

Bad 2. etasje

Badet har fliser på vegger og belegg på gulv.

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, servantmøbel og toalett. Det er montert mekanisk vifte i yttervegg.

Toalettrom 1. etasje

Toalettrommet har fliser over servant og er utstyrt med toalett. Rommet mangler ventilasjon.

Bad kjeller

Etter lekkasje ble eksisterende våtrom revet og bygd opp på nytt i 2026. Badet inneholder servant med innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er opplegg for vaskemaskin på bad i kjeller.

Innvendige overflater

Gulvene består av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater, og himlingene består av malte plater og trepanel. Overflatene fremstår med normal slitasje.

Tekniske installasjoner

Boligen har vannledninger i kobber og avløpsrør i plast. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon, og deler av boligen mangler ventilasjon. Avtrekksanlegg fra byggeår er ikke i drift.

Varmtvannsbereder er på ca. 200 liter og er over 20 år gammel. Det er installert varmepumpe fra 2023.

Det er utført arbeider i boligen, blant annet ny drenering og isolering av grunnmur i 2025 etter fukt i kjeller, samt oppgradering av baderom i kjeller i 2026. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert i 2018 med nytt sikringsskap, overspenningsvern og oppgraderte installasjoner.

Innbo og løsøre

1. Hvitvarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

Hvitvarer på kjøkken i 1.etg og kjøkken i kjeller medfølger, hvorav: Komfyr, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser.

2. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger

med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

2 stk varmepumper stue 1.etg + 1.etg garasje.

3. TV, radio og musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 10).

Ingen TV / Radio / fellesanlegg medfølger.

4. Baderomsinnredning/ustyr. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

Baderomsinnredning/ustyr medfølger.

5. 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.

Garderobeskap i alle rom medfølger.

6. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

All kjøkkeninnredning medfølger.

7. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

Lamellgardiner medfølger, gardinoppheng medfølger ikke.

8. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

Avtrekksvifter av alle slag medfølger.

2 stk frittstående aircondition i 2.etg kan medfølge.

9. 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.

1 stk Philips Hue utelys + sensor montert på garasje medfølger ikke.

10. 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.

Philips Hue strips lys i stue i 1.etg medfølger. Sensorer / hub'er til dette medfølger ikke.

11. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

Utvendige søppelkasser medfølger.

12. Postkasse medfølger.

Postkasse medfølger.

13. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.

Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

Utendørs innretninger medfølger.

14. Fastmontert veggglader/ladestasjon til elbil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

Veggglader / Ladestasjon til elbil medfølger ikke.

15. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt.

Det er eier og brukers plikt 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.

Brannslukningsapparat medfølger i hver etg.

16. 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.

Nøkler medfølger.

17. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller medfølger.

Utvendig monterte kamera følger ikke med

Panelovn i gang montert på veggen følger ikke med.

Vegghengt pynt følger ikke med, inkl hyllepynt i gangen

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

Siste feiing ble utført: 13.06.2024

Sist tilsyn på pipe ble utført: 08.01.2024

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Baderom i kjeller er bygd opp på nytt etter lekkasje på avløpsrør.
- Det er installert varmepumpe.

2025:

- Utvendig er det etablert ny drenering og isolering av grunnmur under terreng etter funn av fukt i kjeller.

2023:

- Det er installert varmepumpe.

2018:

- Trukket om skjult anlegg i 2etg, er nå utjevnet. Byttet stikkontakter og brytere til elko plus serie på soverom 2 etg. Nye taklamper på de 2 store soverom og bad 2etg. Trukket om spisestue og stue, er nå utjevnet. Nye stikk og brytere i stue, spisestue og gang. Nye spotter i stue og spise stue. Nytt sikringsskap med overspenningsvern, gjort klart OV og Overspenningsvern til eventuell ny 3fas tilførsel.

Parkering

Dobbel garasje med plass til 2 biler, + plass til ytterligere 6 biler utenfor eiendommen. Det er varmekabler i garasjen.

Solforhold

Selger opplyser at det er sol fra morgen til kveld rundt hele huset, 85% av dagen på den store verandaen.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og peis. Boligen er utstyrt med varmepumpe og elektriske varmekabler på badet i kjelleren. I tillegg er det varmepumpe og varmekabler i garasjen.

Informasjon om strømforbruk

Boligen bruker ca 31.000 KWH i året.

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 900 000

Omkostninger kjøper

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (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))

123 890 (Omkostninger totalt)

140 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

143 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 023 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 040 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 043 590 (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 23 478 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp: 8.720,-

Feiing: 448,-

Renovasjon: 5.669,-

Vann: 5.699,-

Sum: 20.536,-

Eiendomsskatt: 2.942,-

Sum ink eiendomsskatt: 23.478,-

Eiendomsskatt

Kr 2 942 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

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 1 114 488 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 457 952 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 5 699 for år 2025

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 161, bruksnummer 67 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:

3103/161/67:

03.06.1982 - Dokumentnr: 3831 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0136 Gnr:61 Bnr:34

12.02.2008 - Dokumentnr: 126068 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 774399 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0136 Gnr:61 Bnr:67

01.01.2024 - Dokumentnr: 722822 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:161 Bnr:67

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget datert 08.12.1981

Ferdigattest kan ikke gis før nedstående arbeid er utført:

1. Isolasjon ikke ferdig på loft.
2. Kjeller ikke ferdig innvendig.
3. Mangler noe puss på grunnmur utvendig.

Det foreligger godkjente byggetegninger for garasjen datert 31.05.2007

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik fra godkjente tegninger som viser at kjeller ikke har innredet boligareal eller er egen boenhet slik boligen er innredet i dag. Det er heller ikke tegnet inn baderom i kjeller. Utførte tiltak i kjeller er ikke søkt innredet eller bruksendret.

Bod i 1. etasje er endret til vindfang, tiltaket krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Vindu på kjøkken i 1. etasje fremkommer ikke på tegninger, nye og større vinduer er montert i 2 rom i kjeller.

Utvendig adkomst med trapp, dør og tak over trapp til kjeller fremkommer ikke på tegninger.

Terrassekonstruksjoner fremkommer ikke på tegninger.

Areal i kjeller har innredet eget kjøkken og eget baderom. Arealene er på bakgrunn av dette beregnet som BRA-i selv om arealet ikke er lovlig innredet.

Det er innredet boligrom på loft i garasje som ikke er søkt innredet. I henhold til tegninger har ikke garasje målbart areal.

Utvendig adkomst med trapp og dør til loft fremkommer ikke på tegninger/søknad.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.12.1981.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

ID: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delarealer:

KPHensynssonenavn: H210

Delareal: 609 kvm

KPStøy: Rød sone iht. T-1442

Utdrag fra kommuneplanen:

24.2 Rød hensynssone for støy.

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442).

Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan

tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det

utarbeides støyfaglig utredning.

KPHensynssonenavn: H210

Delareal: 609 kvm

KPStøy: Gul sone iht. T-1442

Utdrag fra kommuneplanen:

24.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides

en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før

området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

KPAngittHensyn: Bevaring kulturmiljø

Delareal: 609 kvm

KPHensynssonenavn: H570

Utdrag fra kommuneplanen:

Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssone kulturmiljø.

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes

etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringszone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse. Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 609 kvm

Områdenavn: Bolig

KPHensynsonenavn: H110

Delareal 609 kvm

KPSikring: Nedslagsfelt drikkevann

Utdrag fra kommuneplan:

23 SIKRINGSSONE FOR DRİKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A):

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved alle tiltak.

Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

Reguleringsplaner:

ID: M154

Navn: Reguleringsplan E6 4-Felt råde grense til Moss grense

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 27.09.2001

Delarealer:

Formål: Klimavernsone

Delareal: 204 kvm

Feltnavn: Anleggsbelte/SPK8

Utdrag fra Reguleringsplan E6 4-Felt råde grense til Moss grense:

Områder merket SPK omfatter klimavernsone. Formålet med klimavernssonen er å bevare og utvikle skog og grøntstruktur som lebelte for tilliggende bebyggelse og jordbruksarealer, og som en viktig del av landskapsbildet. For område SPK 9 er formålet å bevare og utvikle, eventuelt etablere skog og grøntstruktur for tilliggende friluftsområde og viltområde i tillegg til nærliggende trafikkforurensninger og visuell eksponering.

For mer informasjon se vedlegg "M154"

Boligen ligger i område regulert til boligformål, men deler av eiendommen ligger innenfor område regulert til klimavernsone se "reguleringsplankart" som er vedlagt salgsoppgaven.

I henhold til reguleringsplan M154 er BYA = 20%.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det er ikke verneklasse/sefrak på eiendommen.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Det er ingen konsesjon på eiendommen.

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 salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglernes vederlag

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

0 Digital annonsering

4 000 Foto

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke inkl ukens bolig, stor annonse på finn, film på Facebook, Instagram og TikTok, Til slags plakat, Nabolagsprofil

6 900 Oppgjørshonorar

3 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. 3000m (50%) 2 inkl.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 115 200

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 eiendomsutvikling

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistår av

Anine Lind

Daglig leder / Partner / Master i eiendomsutvikling

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

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

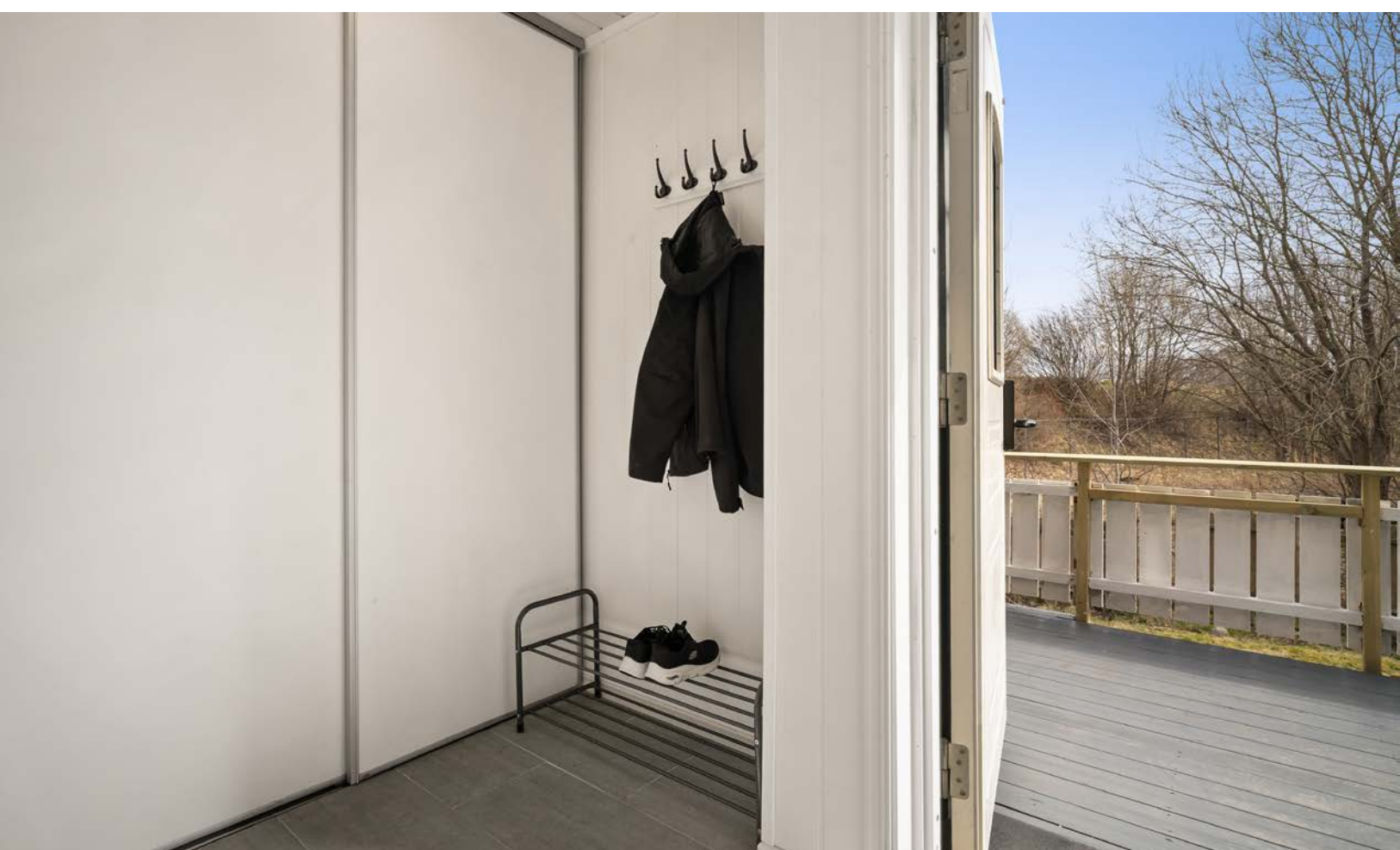
Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

20.04.2026









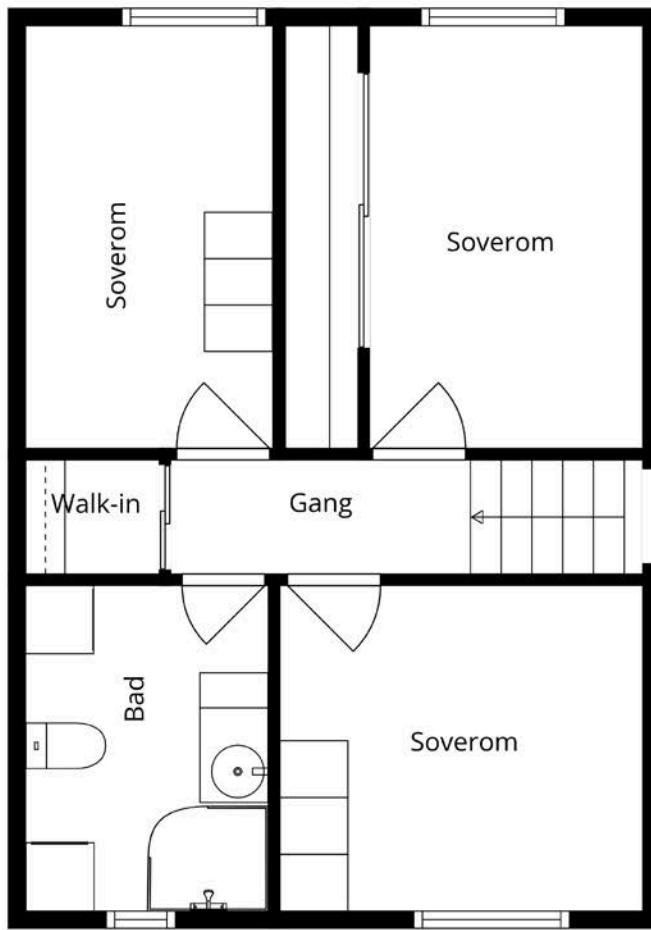






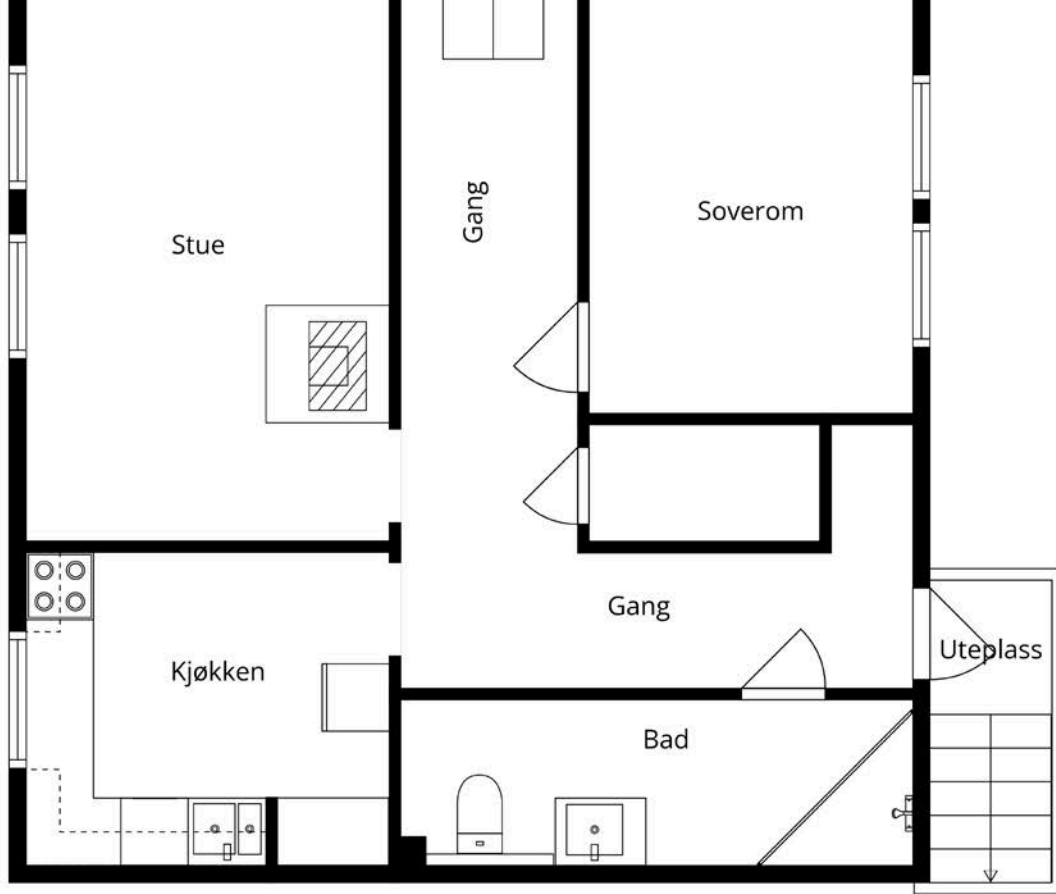








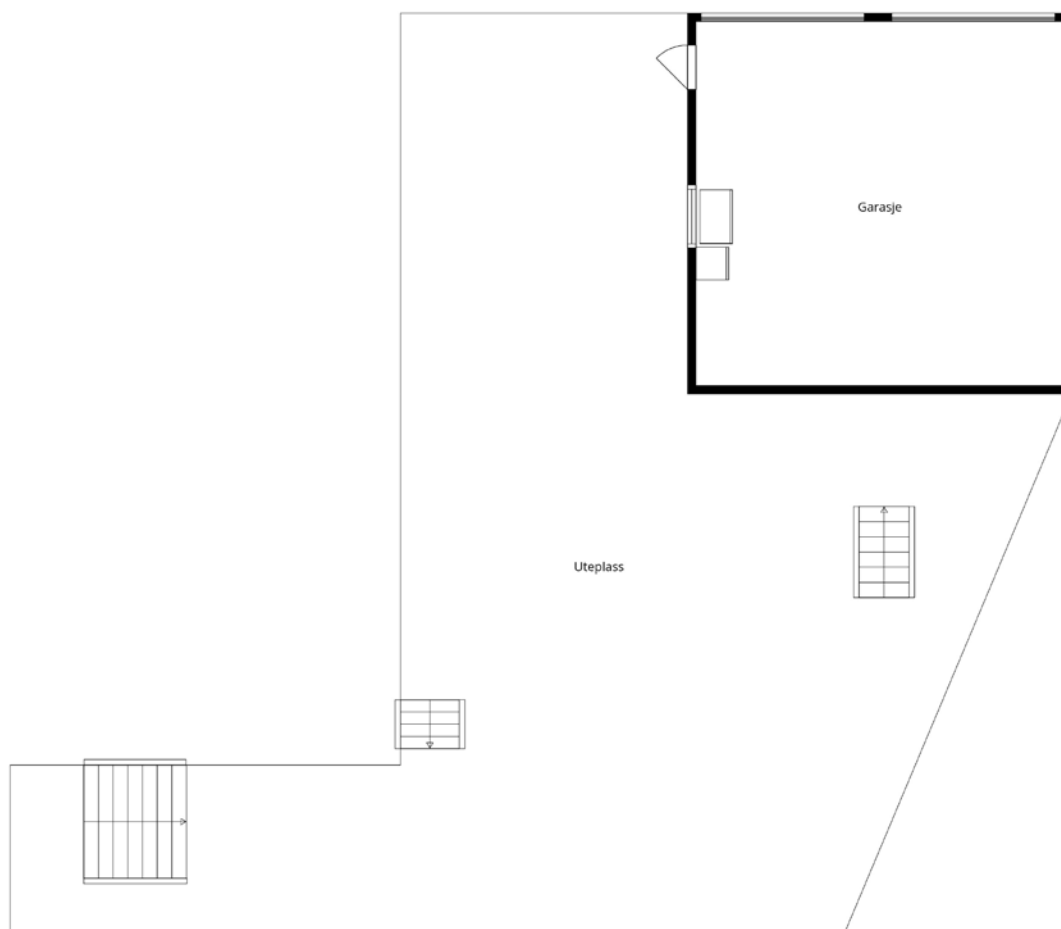


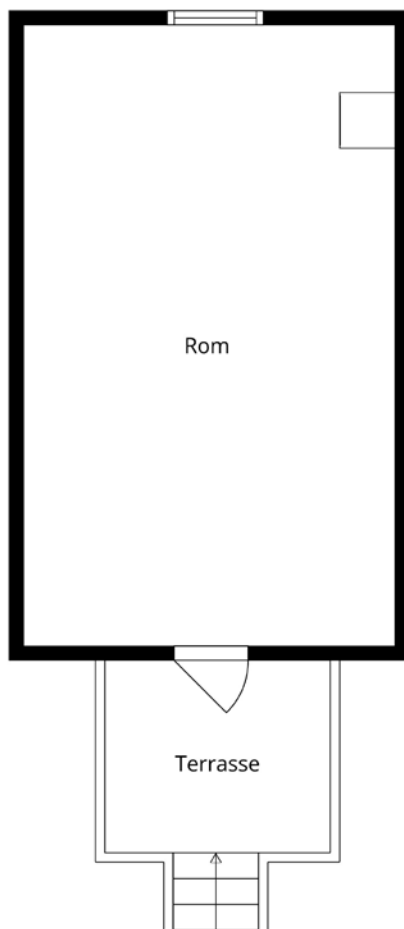


















Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Enebolig
-  Sivveien 5, 1570 DILLING
-  MOSS kommune
-  # gnr. 161, bnr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 225 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 10021-1854

Eiendomsverdi ref nr: UG1094

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
- løstørre 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

Bolig oppført med kjeller, 1. og 2. etasje. Dagens bruk av bygningen er med egen utleiedel/egen boenhet i kjeller som har utvendig adkomst (tidligere trapp er stengt og bygd inn). Utvendig adkomst til boligens 1. etasje via utvendig trapp og podie. Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje, utgang fra stue til terrasse med nedgang til terreng. Fra gang i 2. etasje er det tilgang til loft via nedfellbar stige. Ikke tilgang til knekott.

Baderom i 2. etasje er fra byggeår og det må påregnes oppgraderinger av rommet, baderom i kjeller er nytt i 2026 og er ikke tatt i bruk.

Det er tidligere oppdaget vann på gulv i kjeller i kjøkken og stue, det er utført tiltak med ny drenering i 2025. Ved befarings er det observert fukt i vegger og i tilfarer gulv i stue, det er ikke mulig å kontrollere om dette er pågående fukt eller restfukt etter tidligere lekkasje. Det må utføres ytterligere tiltak og konstruksjoner på gulv vegger må fjernes.

Utvendig er det behov for påkostninger av rekkverk, trapper og fasader. Vinduer og dører har noe behov for utskiftninger og påkostninger.

Garasje har behov for påkostninger med ny utvendig trapp, deler av fasade, vannbrett og snøfangere.

Alle forhold er ikke beskrevet eller opplistet i oppsummeringen. For alle opplysninger må alle bygningsdeler i denne rapport leses nøye.

Det er ulovlig innredet areal både i kjeller på boligen samt flere utvendige forhold som ikke fremkommer på tegninger, loft på garasje er ikke søkt innredet.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Plasbelagt stål og plast renner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Over nedgang til kjeller er det montert enkelt takoverbygg med takteking av shingel.

Bygningen har malte trevinduer med 2-3 lags glass og enklere kjellervinduer fra byggeår. 2 vinduer i kjeller i PVC og et vindu i kjøkken av nyere dato.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Terrassekonstruksjon utenfor stue med bjelkelag, gulv og rekkverk/levegger oppført i trekonstruksjoner. Terrassekonstruksjon ved ytterdør med bjelkelag, gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Utvendig trapp ved hoveddør i trekonstruksjoner. Trapp til terrasse ved stue i trekonstruksjoner.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. og 2. etasje, kjeller med støpt gulv på grunn.

Eier opplyser at det er utført kontroll fra MIB i 08.01.2024.

Gulvet har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue og rom mot n/ø.

Det er utført hulltaking i 2 rom i kjeller stue og rom n/ø. Eier har opplyst at de har opplevd fukt og vann på gulv i kjøkken og stue før drenering ble byttet. Konstruksjoner i kjeller er oppført som isolerte veggkonstruksjoner innenfor kald yttervegg av lettklinkerbetong og tilfarergulv i stue. Disse konstruksjonene har ingen mulighet til lufting og ansees som en risikokonstruksjon.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører. formpress

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

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

Rommet har fliser på vegger og belegget på gulv. Det er montert utstyr som kabinett, servanmøbel og toalett.

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

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

Bad kjeller:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Produktinformasjon for dokumentasjon foreligger fra rørlegger og flislegger. Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker.

Det er ukjent når det ble etablert våtrom i kjeller med denne plasseringen, etter lekkasje på avløpsrør ble eksisterende våtrom revet og bygd opp på nytt i 2026.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger produktinformasjon for produktene som er benyttet men ikke bilder eller annen dokumentasjon på utførelsen.

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

Det er mekanisk avtrekk.

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

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner.

Baderom er helt nytt i 2026 og ikke tatt i bruk, dusjsone i rommet er plassert i ytterhjørne på kjeller inn mot vegger i lettklinkerbetong.

Søk med protimeter gir ingen avvik på verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet 1. etasje har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet kjeller har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje med servant og toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringssskap er plassert i vindfang og er fordelt ut i garasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Bygningen har tilbakeført terreng inn mot kjellermur.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Høyde på rekkverk på terrasser tilfredsstillende ikke krav i henhold til forskrift.

Utvendige trapper har lavt rekkverk/mangler rekkverk.

Innvendige trapp mangler håndløper på vegg og har stor åpning mot vegg.

Kjeller mangler tilfredsstillende takhøyde, rømningsvei og lysarealer for rom til varig opphold.

Garasje - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Plastbelagt stål eller aluminium.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det foreligger ingen opplysninger om oppbygning av konstruksjonen, eller om det er foretatt endringer på konstruksjonen i forbindelse med innredning av loft.

Vinduer med rammer og karmen i tre av ulik utførelse.

Bygningen har malt hovedytterdør og leddporter i Aluminium.

Det er montert podie med rekkever i trekonstruksjoner utenfor dør til loft.

Trapp oppført i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i 1. etasje i garasje.

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

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen ventilasjon i bygningen.

Det er installert varmepumpe.

Garasjen er tilkopledd el-anlegg på boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

På grunn av informasjon innhentet på befaringsdagen med fall på gulv inn i garasje kan det ikke utelukkes at garasje har satt seg på grunn av ustabile grunnforhold. Ytterligere undersøkelser på utføres på bakgrunn av dette.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv.

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

[Gå til side](#)

Utvendig trapp har store åpninger mellom trinn.

Bygningen mangler varsling i 1. etasje, brannslukkerutstyr er ikke lokalisert.

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde, lysareal og rømningsvei fra loft som tilfredsstillende krav til oppholdsrom.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik fra godkjente tegninger som viser at kjeller ikke har innredet boligareal eller er egen boenhet slik boligen er innredet i dag. Det er heller ikke tegnet inn baderom i kjeller. Utførte tiltak i kjeller er ikke søkt innredet eller bruksendret. Bod i 1. etasje er endret til vindfang, tiltaket krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Vindu på kjøkken i 1. etasje fremkommer ikke på tegninger, nye og større vinduer er montert i 2 rom i kjeller. Utvendig adkomst med trapp, dør og tak over trapp til kjeller fremkommer ikke på tegninger. Terrassekonstruksjoner fremkommer ikke på tegninger.

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

Garasje

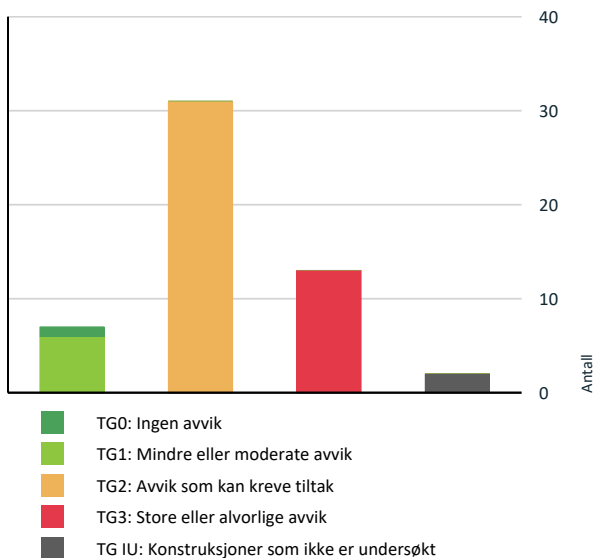
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innredet boligrom på loft i garasje som ikke er søkt innredet. I henhold til tegninger har ikke garasje målbart areal. Utvendig adkomst med trapp og dør til loft fremkommer ikke på tegninger/søknad.

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

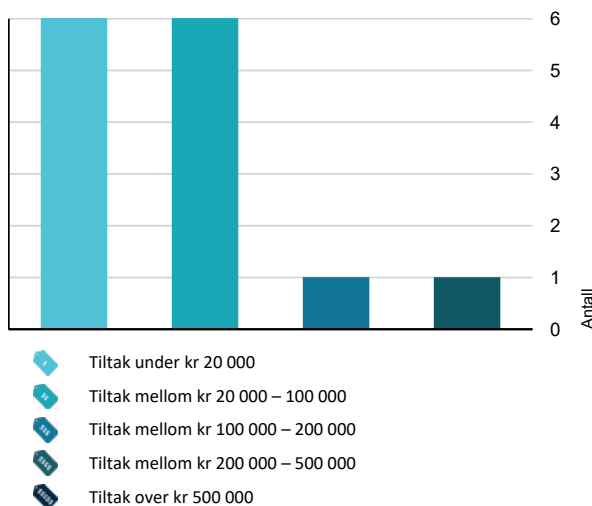
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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 er ikke muligheter/adkomst for kontroll inn bak knevegger på beskrevet konstruksjon, det tas forbehold om dette. Adkomst bør etableres.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Adkomst til boligen er på gavlvegg mot syd, tilgang til boligen er forbi takflaten mot øst som har fall på 45 grader. Det følger av Forskrift 1969, kap. 45: "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Det er takstmannens vurdering at dette var et krav på tidspunktet for befaring.

Vann på nedløpsrør bør føres bort fra grunnmur i egne rør, nedløp gir en ekstra belastning på drenering i forbindelse med regn/kraftig nedbør.

Beslag på tak har høy alder og ytterligere kontroll bør utføres av utsatte punkter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er avvik:

Konstruksjonen har skjevheter.

Det er skader og noe råte i trekonstruksjoner på bjelker.

Høyden på rekkverk er kun 82 cm, dette er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift. Det er ikke kjent når konstruksjonen er oppført men kraver er vurdert til min. 90 cm, dagens krav er 1 meter.

Deler av gulvbord mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er avvik:

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Sammendrag av boligens tilstand

Konstruksjonen har skjevheter i trapp/rekkverk, skader på trinn og underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i konstruksjonen, trapp mangler rekkverk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er avvik:

Det er målt høy fukt i rom mot n/ø 21 % i svill. I stue er det ikke mulig å måle i svill og det er utført målinger på flere steder med hammerelektrode ned i konstruksjonen. Målinger gir et resultat som viser høye verdier spesielt på et punkt hvor utslaget er fullt og viser at trefiber er mettet med fukt som er over 30%.

Det er ikke mulig å konkludere med årsak til funnene som er gjort, men det påpekes at konstruksjonens oppbygning fra byggeår ikke er utført slik at det var ment at denne kjeller skulle innredes. Det er utført tiltak med etablering av utvendig ny drenering og isolering av mur under terreng. Dette er en utførelse som gir mindre risiko for kondensering i yttervegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringsstidspunkt.

Ingen ventilasjon i 1 etg. og et soverom 2 etg.

Boligen har fra byggeår hatt avtrekksanlegg fra badetrom i 1. etasje og toalettrom i kombinasjon med kjøkken. Funksjonen på anlegget er ikke videreført og er ikke i drift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sprekker i fuger på fliser over vask.

Ventilasjon testet med røyk uten synlig effekt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

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

Det er gjort funn av sprekk i sveis belegg og slitasje på gulv.

Vindu er plassert i våt sone.

Rommet mangler tilluft.

Det er slitasje på innredning og vindu.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Det er begrenset/lite lufting på fasade med panel.

Fasader har slitasje og noe etterslep på vedlikehold.

Terrassekonstruksjoner er montert utenpå fasader av trepanel som hindrer vedlikehold av fasader.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er observert at det er begrenset lufting i overgang mellom isolering og undertak.

Det er tidligere oppdaget mus på loft i 2024, eier har utført tiltak med å legge inn stålull og hønsenetting på utsatte steder. Eier opplyser at det ikke er oppdaget mus etter dette.

! Utvendig > Tak over trapp [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverk med noe skader.

Ikke tett overgang takteking yttervegg.

Høyde på rekkverk er kun 85 cm, dette er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift. Det er ikke kjent når konstruksjonen er oppført men kraver er vurdert til min. 90 cm, dagens krav er 1 meter.

Konstruksjonen er montert løst på blokker.

Overflater med etterslep på vedlikehold og noe råteskader gulv.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer ved trapp 1 etg lar seg ikke åpne. Vinduer i stue er trege.

Punkttert glass på vindu soverom syd i 2 etg. Det er skader på karm og vinduer er ikke mulig å åpne, vindu må byttes.

Utvendige lysgraver er ikke montert og vinduer byttet i kjeller er ikke utvendig ferdigstilt.

Belistning er ført ned til beslag uten dryppkant og det er noe råteskader i omramninger.

Vindu kjøkken mangler beslag.

Vinduer i mur er montert uten beslag i underkant vindu.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist uttetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Terrassedør med skader og slitasje.

Dør til kjeller med fuktskader/svelling.

Råteskader i sidevindu til hoveddør.

Hoveddør tetter dårlig, har utvendig slitasje og mangler beslag under terskel.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skjøter gulv kjøkken/gang og avslutninger 1 etg. ikke fagmessig utført.

Skader gulv kjøkken 1 etg.

Fuktmerker skjøter observert flere steder.

Fuktskader gulv kontor sov 2 etg.

Skader fukt gulv lite soverom.

Løse fuger og bom på fliser i vindfang 1 etg.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Avvik 1. etasje kjøkken/spisestue 12 mm i hele rommet. Laveste punkt er midt i rommet, høyeste punkt i hjørne til høyre for terrassedør. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik 1. etasje trapperom/gang 5 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 9 mm.

Avvik soverom n/v i 2. etasje 10 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved skap, laveste punkt i hjørne diagonalt. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Avvik trapperom 2. etasje 5 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 4 mm.

Avvik kjeller kjellerstue hele rommet 13 mm. Høyeste punkt midt rommet, laveste punkt ytterhjørne. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Avvik rom n/ø hele rommet 10 mm. Høyeste punkt ved skap, laveste punkt ytterhjørne. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Det er ulike høyder på gulv mellom rom.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sprekker i innvendige sten på ovn 1 etg.

Innmat ovn i kjeller er tatt ut og ikke kontrollert.

Det er ikke 30 cm avstand fra feieluke til trekonstruksjoner på pipe, tilsynsrapport fra 2024 legges til grunn for vurderingen.

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

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør sov/kontor 2 etg treg og noe slitasje

Dør baderom 2 etg skader.

Dør vindfang subber i gulv og terskel.

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

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

Stoppekran i kjeller som leies ut.

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er avvik:

Utførelsen på hjørner har ikke lik høyde og topplister er ikke tette.

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

Det er avvik:

Utvendig mangler murpuss på mur.

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

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

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

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe skader overflater og hull etter håndtak.

Sokler mangler/ikke montert.

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

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

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

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

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.

Avløp til vaskemaskin er ført opp av gulv uten synlig tettesjikt/membran over gulv.

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

Overflater med skader og slitasje.

Armaturløst.

Benkeskap med skader og skjevheter bør byttes.

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

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

⚠ Det er avvik i rømningsveier.

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

⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Det må utføres tiltak på utvendig trapp men montering av rekkverk.
Høyde på rekkverk veranda må økes for å tilfredsstillende krav, det er ikke kjent når terrasser ble oppført men krav er vurdert til 90 cm.

Innvendig trapp må monteres håndlist ved vegg og åpning ved vegg i 2. etasje må stenges.

Kjeller mangler lysarealer for rom til varig opphold og har ikke tilfredsstillende rømningsveier. Vinduer er montert høyt på vegg mer en 1meter over gulv. Takhøyde i kjeller er kun 2.12 og 2.06m

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Garasje

⚠ TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på bygningen. Dette er et avvik fra gjeldende forskrift TEK 97 utgave2002 "§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelse på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Mot beferdede områder, f.eks. fortau, plass, gate hvor ras av snø og is kan medføre fare, må det settes opp snøfangere. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren".

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert råteskader i vange på trapp.

Trapp er ikke montert i henhold til normal trappeformel og har store åpninger i trinn.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

Det er utført kontroll på gulv i 1. etasje i garasje. gulv i garasje har fall innover i rommet mer en 30 mm. Det kan ikke utelukkes at hele bygningen har sunket i bakkant. På bakgrunn av at det skal være fall ut fra garasjen på gulv er vurderingen for 1. etasje ikke utført i henhold til NS 3600.

Avvik på gulv på loft er 25 mm i hele rommet. Høyeste punkt er venstre side vindu, høyeste punkt er midt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 12 mm (mye lagrede gjenstander i rommet)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det må etableres ventilasjon av rom i begge etasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

⚠ TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

⚠ **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

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

⚠ **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Panel ikke avsluttet mot terreng.

Løsning over porter feil utført og vannbrett er ikke montert.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Lister er ført ned mot beslag uten dryppkant.
Vindu på loft er montert uten vannbrett.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Ytterdører mangler beslag under terskler, porter har skader og dører med fuktskader og etterslep på vedlikehold.

En el-motor på port er defekt.

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

Det er avvik:

Konstruksjoner har kraftig etterslep å vedlikehold.

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

Det er avvik:

Deler av overlater 1. etasje mangler.

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

Det er avvik:

Løs og manglende puss.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innredet loft har ikke tilfredsstillende rømningsvei, takhøyde eller lysarealer for rom til varig opphold.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Trapp utvendig har fare for personskader.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1982

Anvendelse

Standard

Normal/enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

	Ombygging	Kjeller innredet til bolig, ukjent når dette er utført.
2026	Modernisering	Baderom i kjeller er bygd opp på nytt etter lekkasje på avløpsrør.
2025	Modernisering	Utvendig er det etablert ny drenering og isolering av grunnmur under terreng etter funn av fukt i kjeller.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plasbelagt stål og plast renner og nedløp.

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.

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Adkomst til boligen er på gavlvegg mot syd, tilgang til boligen er forbi takflaten mot øst som har fall på 45 grader. Det følger av Forskrift 1969, kap. 45: "Hvor det er fare for at snøras og isras kan medføre skade, skal taket ha snøfanger e.l." Det er taksmannens vurdering at dette var et krav på tidspunktet for befaring.

Vann på nedløpsrør bør føres bort fra grunnmur i egne rør, nedløp gir en ekstra belastning på drenering i forbindelse med regn/kraftig nedbør.

Beslag på tak har høy alder og ytterligere kontroll bør utføres av utsatte punkter.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende snøfangere mot øst må monteres for å oppfylle krav fra byggeår. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Overvann føres bort fra grunnmur i egne rør. Konsekvens av manglende tiltak er ekstra belastning av drenering med fare for fukt inn i konstruksjonen/kjeller.

Beslag med høy alder må kontrolleres ytterligere/vurderes byttes på grunn av alder. Konsekvens av manglende tiltak er fare for lekkasje og følgeskader inn i boligen.

Kostnadsestimat gjelder kun montering av snøfangere på del av tak mot øst som utløser TG 3.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående/liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er begrenset/lite lufting på fasade med panel.

Fasader har slitasje og noe etterslep på vedlikehold.

Terrassekonstruksjoner er montert utenpå fasader av trepanel som hindrer vedlikehold av fasader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- 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.

Tilstandsrapport

Det må påregnes noe utskiftninger på fasade på grunn av alder og slitasje/skader. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer som vil gi skader.

Det bør utføres endringer på fasaden der terrassekonstruksjoner er montert på yttersiden av fasaden slik at vedlikehold av fasaden ikke er mulig. Konsekvens av manglende tiltak er fare for utvikling av skader på fasaden som ikke blir vedlikeholdt og som ikke har lufting mellom konstruksjonen vil utvikle skader og råte i konstruksjonen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Det er ikke muligheter/adkomst for kontroll inn bak knevegger på beskrevet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er observert at det er begrenset lufting i overgang mellom isolering og undertak.

Det er tidligere oppdaget mus på loft i 2024, eier har utført tiltak med å legge inn stålull og hønsenetting på utsatte steder. Eier opplyser at det ikke er oppdaget mus etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterligere undersøkelser av lufting og tiltak for å bedre dette. Konsekvens av manglende tiltak er fare for kondensering i konstruksjonen med påfølgende følgeskader.

Det er opplyst at det har vært aktivitet med mus i boligen. Det foreligger ingen opplysninger gjelder omfang og det må tas høyde for at mus har hatt tilgang inn i konstruksjoner som etasjeskillere og vegger. Omfang på eventuelle spor og skader av dette er ikke mulig å avdekke uten at konstruksjoner åpnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Tak over trapp

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Over nedgang til kjeller er det montert enkelt takoverbygg med taktekking av shingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk med noe skader.

Ikke tett overgang taktekking yttervegg.

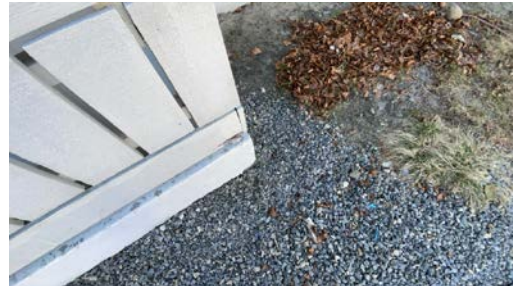
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting og utbedring av rekkverk.

Endring av konstruksjon/montering beslag i overgang taktekking og vegg. Konsekvens av manglende tiltak er fare for vann inn ned langs vegg og fuktopsamling bak konstruksjon som vil gi følgeskader.

Tilstandsrapport



1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-3 lags glass og enklere kjellervinduer fra byggeår. 2 vinduer i kjeller i PVC og et vindu kjøkken av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer ved trapp 1 etg lar seg ikke åpne. Vinduer i stue er trege.

Punktert glass på vindu soverom syd i 2 etg. Det er skader på karm og vinduer er ikke mulig å åpne, vindu må byttes.

Utvendige lysgraver er ikke montert og vinduer byttet i kjeller er ikke utvendig ferdigstilt.

Belistning er ført ned til beslag uten dryppkant og det er noe råteskader i omramninger.

Vindu kjøkken mangler beslag.

Vinduer i mur er montert uten beslag i underkant vindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Vinduer fra byggeår har høy alder og utskiftning bør vurderes.

Vindu på soverom i 2. etasje må byttes i sin helhet. Konsekvens av manglende tiltak er fare for at vindu ikke lar seg lukke og kan falle ut.

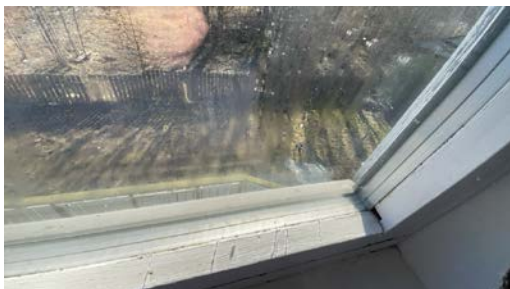
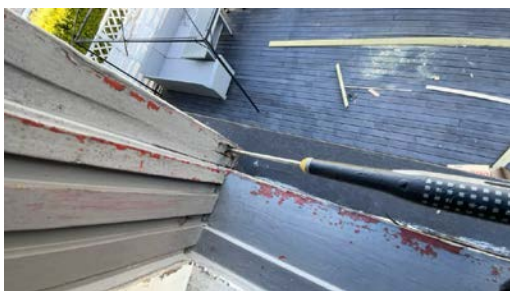
Tiltak på vinduer som ikke kan åpnes og er trege må påregnes.

Det må etableres dryppkant på omramninger. Konsekvens av manglende tiltak er fare for utvikling av råteskader i omramning.

Der beslag mangler må dette monteres. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt/vann inn i konstruksjoner som gir følgeskader.

Lysgraver må etableres slik at det kan etableres tilstrekkelig avstand til terreng og utvendige avslutninger rundt vindu monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Terrassedør med skader og slitasje.

Dør til kjeller med fuktskader/svelling.

Råteskader i sidevindu til hoveddør.

Hoveddør tetter dårlig, har utvendig slitasje og mangler beslag under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Terrassedør og dør til kjeller må byttes for utbedring. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader.

Sidevindu hoveddør må byttes eller utbedres med skader. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skade og fare for følgeskader.

Hoveddør må utbedres med utvendig vedlikehold og justeringer for bedre tetning. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av slitasje til skader og utettheter i dør som vil gi varmetap i kalde perioder.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassekonstruksjon utenfor stue med bjelkelag, gulv og rekkverk/levegger oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Høyde på rekkverk er kun 85 cm, dette er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift. Det er ikke kjent når konstruksjonen er oppført men kraver er vurdert til min. 90 cm, dagens krav er 1 meter.

Konstruksjonen er montert løst på blokker.

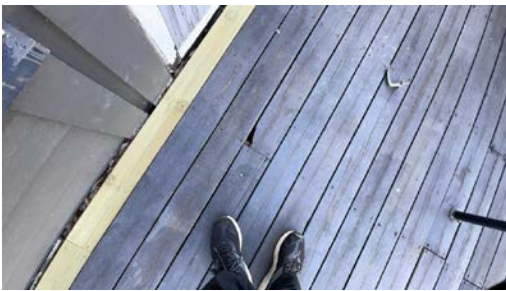
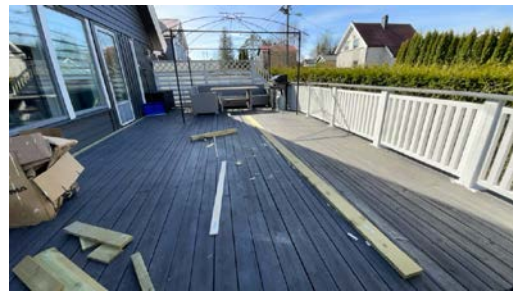
Overflater med etterslep på vedlikehold og noe råteskader gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må utføres kontroll og etableres innfestning mellom blokker og konstruksjoner med bæringer på terrasse.

Det må utføres noe utskiftninger og vedlikehold av trekonstruksjoner. Konsekvens av manglende tiltak er utvikling av skader på trekonstruksjoner.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Beskrivelse

Terrassekonstruksjon ved ytterdør med bjelkelag, gulv og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har skjevheter.

Det er skader og noe råte i trekonstruksjoner på bjelker.

Høyden på rekkverk er kun 82 cm, dette er ikke tilfredsstillende i henhold til forskrift. Det er ikke kjent når konstruksjonen er oppført men kraver er vurdert til min. 90 cm, dagens krav er 1 meter.

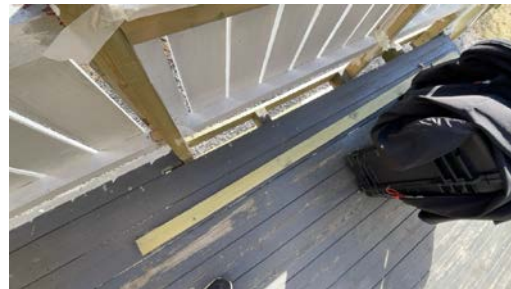
Deler av gulvbord mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må utføres arbeider med oppretting og utbedring av konstruksjonen med råteskader, skjevheter og manglende gulvbord. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer og skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved hoveddør i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konstruksjonen har skjevheter i trapp/rekkverk, skader på trinn og underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Det må påregnes utskiftning av trapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp til terrasse ved stue i trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er råteskader i konstruksjonen, trapp mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skjøter gulv kjøkken/gang og avslutninger 1 etg. ikke fagmessig utført.

Skader gulv kjøkken 1 etg.

Fuktmerker skjøter observert flere steder.

Fuktskader gulv kontor sov 2 etg.

Skader fukt gulv lite soverom.

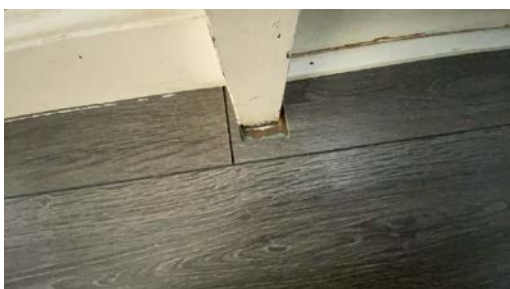
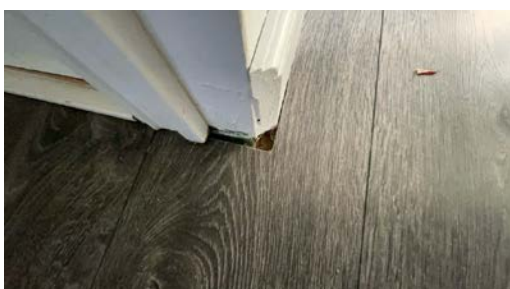
Løse fuger og bom på fliser i vindfang 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av skader/arbeid må vurderes av brukeren men må utføres som utskiftning. Konsekvens av manglende tiltak er at symptomer vil utvikles videre,

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. og 2. etasje, kjeller med støpt gulv på grunn.

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

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avvik 1. etasje kjøkken/spisestue 12 mm i hele rommet. Laveste punkt er midt i rommet, høyeste punkt i hjørne til høyre for terrassedør. Avvik innenfor 2 meter 7 mm.

Avvik 1. etasje trapperom/gang 5 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 9 mm.

Avvik soverom n/v i 2. etasje 10 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved skap, laveste punkt i hjørne diagonalt. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Avvik trapperom 2. etasje 5 mm i hele rommet. Avvik innenfor 2 meter 4 mm.

Avvik kjeller kjellerstue hele rommet 13 mm. Høyeste punkt midt rommet, laveste punkt ytterhjørne. Avvik innenfor 2 meter 10 mm.

Avvik rom n/ø hele rommet 10 mm. Høyeste punkt ved skap, laveste punkt ytterhjørne. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Det er ulike høyder på gulv mellom rom.

Konsekvens/tiltak

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

Oppretting av gulv vil kunne redusere takhøyden.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.

Eier opplyser at det er utført kontroll fra MIB i 08.01.2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Sprekker i innvendige sten på ovn 1 etg.

Innmat ovn i kjeller er tatt ut og ikke kontrollert.

Det er ikke 30 cm avstand fra feierluke til trekonstruksjoner på pipe, tilsynsrapport fra 2024 legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Ytterligere kontroll av innmat på ovn i kjeller må utføres, tilstand og om innmat er komplett er ukjent.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue og rom mot n/ø.

Det er utført hulltaking i 2 rom i kjeller stue og rom n/ø. Eier har opplyst at de har opplevd fukt og vann på gulv i kjøkken og stue før drenering ble byttet. Konstruksjoner i kjeller er oppført som isolerte veggkonstruksjoner innenfor kald yttervegg av lettklinkerbetong og tilfarergulv i stue. Disse konstruksjonene har ingen mulighet til lufting og ansees som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Det er målt høy fukt i rom mot n/ø 21 % i svill. I stue er det ikke mulig å måle i svill og det er utført målinger på flere steder med hammerelektrode ned i konstruksjonen. Målinger gir et resultat som viser høye verdier spesielt på et punkt hvor utslaget er fullt og viser at trefiber er mettet med fukt som er over 30%.

Det er ikke mulig å konkludere med årsak til funnene som er gjort, men det påpekes at konstruksjonens oppbygning fra byggeår ikke er utført slik at det var ment at denne kjeller skulle innredes. Det er utført tiltak med etablering av utvendig ny drenering og isolering av mur under terreng. Dette er en utførelse som gir mindre risiko for kondensering i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må utføres tiltak for å avdekke og kontrollere tilstanden på yttervegger, konstruksjonen må åpnes/rives og fjernes på nedre del av yttervegger og tilfarergulv i stue må rives ut. Oppbygning av konstruksjon bør gjøres ut fra behov med bruk av arealene. Det foreligger ingen dokumentasjon gjelder oppbygning av gulv på grunn slik at en ny konstruksjon må bygges opp slik at fuktighet kan luftes opp av gulv med etablering av feks. fliser i kombinasjon med varmekabler. Konstruksjon på vegger bør utredes ytterligere i kombinasjon med eventuell utvendig isolering av yttervegg opp til panel slik at risikoen med kondens reduseres.

Konsekvens av manglende tiltak vil kunne resultere i videre utvikling av skader med høy fuktighet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. formpress

Vurdering av avvik:

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

Dør sov/kontor 2 etg treg og noe slitasje

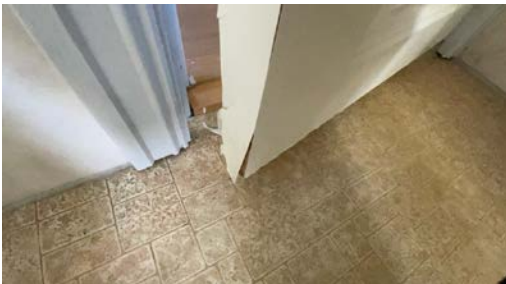
Dør badrom 2 etg skader.

Dør vindfang subber i gulv og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Justere dører, bytte dørblad til badrom 2. etasje.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Rommet har fliser på vegger og belegg på gulv. Det er montert utstyr som kabinett, servantmøbel og toalett. Det er montert mekanisk vifte i yttervegg over dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Det er gjort funn av sprekke i sveis belegg og slitasje på gulv.

Vindu er plassert i våt sone.

Rommet mangler tilluft.

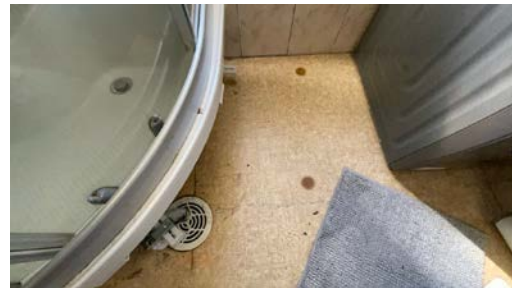
Det er slitasje på innredning og vindu.

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Produktinformasjon for dokumentasjon foreligger fra rørlegger og flislegger. Det foreligger samsvarserklæring fra elektriker.

Det er ukjent når det ble etablert våtrom i kjeller med denne plasseringen, etter lekkasje på avløpsrør ble eksisterende våtrom revet og bygd opp på nytt i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2026

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.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger produktinformasjon for produktene som er benyttet men ikke bilder eller annen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

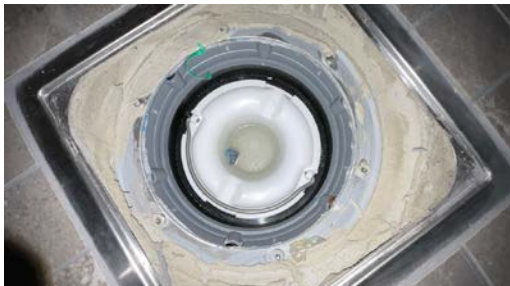
Avløp til vaskemaskin er ført opp av gulv uten synlig tettesjikt/membran over gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- 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 må etableres sammenhengende tettesjikt rundt avløpsrør 25 mm. over høyeste punkt på gulv. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt inn i konstruksjonen i en lekkasjesituasjon.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det må etableres avrenning fra sisterner.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Baderom er helt nytt i 2026 og ikke tatt i bruk, dusjsone i rommet er plassert i ytterhjørne på kjeller inn mot vegger i lettklinkerbetong.

Søk med protimeter gir ingen avvik på verdier.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Noe skader overflater og hull etter håndtak.

Sokler mangler/ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Skader overflater må utbedres som utskiftning av benkeplate og utskiftning/lokal utbedring/tetning og overflatebehandling av fronter. Konsekvens av manglende tiltak vil resultere i utvikling av symptomene.

Sokler bør monteres.



1. ETASJE > SPISESTUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Installasjonen har passert mer en 50% av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Det må etableres lufting i 1. etasje. Manglende tilluft gir redusert effekt på avtrekk.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Overflater med skader og slitasje.

Armatyr er løst.

Benkeskap med skader og skjevheter bør byttes.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Armatyr må utbedres/festes av rørlegger, Konsekvens av manglende tiltak er fare for lekkasjer fra rør som vil kunne oppstå på bakgrunn av bevegelse i installasjonen.

Utbedring av overflater må utføres som utskiftning eller behandling av overflater. Skader benkeskap med utskiftning. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av symptomer og skader.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Sprekker i fuger på fliser over vask.

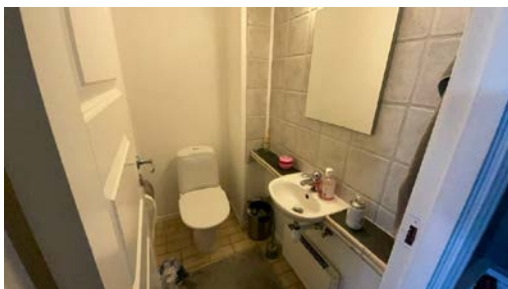
Ventilasjon testet med røyk uten synlig effekt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Utbedring av vegg med sprekker. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av sprekk. Fare for fukt inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran i kjeller som leies ut.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vannledninger - bad kjeller

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ingen ventilasjon i 1 etg. og et soverom 2 etg.

Boligen har fra byggeår hatt avtrekksanlegg fra badetrom i 1. etasje og toalettrom i kombinasjon med kjøkken. Funksjonen på anlegget er ikke videreført og er ikke i drift.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Baderom og toalettrom er helt uten ventilasjon, tiltak for dette må etableres. Konsekvens for manglende tiltak er fare for skader i bygningen på grunn av liten luftutskiftning. Det vil også kunne oppleves at ildsteder krever mer tilluft og at luft fra toalettrom kommer ut i boligen ved bruk av feks vifte på kjøkken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring



1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensereende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i vindfang og er fordelt ut i garasje.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1983 Det er opplyst at det er utført arbeider i boligen i 2018, disse arbeidene er utført av tidligere eier som opplyser at han er elektriker. Det foreligger ingen dokumentasjon fra disse arbeidene, arbeidene er ikke utført av en installatør. Omfanget er beskrevet slik i dokumentasjonen fra når dagens eier kjøpte boligen:
"Tidligere eier var elektriker i GK Elektro og utførte følgende arbeid: (Kommende tekst er tatt fra tidligere eiers egenerklæring og er ikke fra nåværende eier) "Trukket om skjult anlegg i 2etg, er nå utjevnet. Byttet stikkontakter og brytere til elko plus serie på soverom 2 etg. Nye taklamper på de 2 store soverom og bad 2etg. Trukket om spisestue og stue, er nå utjevnet. Nye stikk og brytere i stue, spisestue og gang. Nye spotter i stue og spise stue. Nytt sikringsskap med overspenningsvern, gjort klart OV og Overspenningsvern til eventuell ny 3fas tilførsel."
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Arbeid utført av tidligere eier som er opplyst å være elektriker
- 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 ikke dokumentasjon for arbeider utført av tidligere eier i 2018.
Montering av varmepumper garasje er utført som en vennetjeneste.
Det foreligger kun samsvarserklæring for arbeider utført på badetrom i kjeller i 2026.

Annen dokumentasjon foreligger ikke.
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er synlige løse og åpne koplinger, deler av arbeidet er ikke fagmessig utført.

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

Det må utføres kontroll av arbeid som ikke er utført av en Elektroinstallasjonsvirksomhet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

1G 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Bekreftelse fra Litt
Entreprenør AS

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelsen på hjørner har ikke lik høyde og topplister er ikke tette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for tetning inn mot mur med puss og på hjørner slik at vann ikke trenger inn mot mur.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er ikke mulig å avdekke eventuelle skader/setninger da mur er under terreng og innvendig side er kledd inn med konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig mangler murpuss på mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre utvendige arbeider med puss. Konsekvens for manglende tiltak er fare for fukt inn i konstruksjonen.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen har tilbakeført terreng inn mot kjellermur.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fall på terreng inn mot mur gir økt belastning med vann inn mot mur og på drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



📍 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ingen opplysninger om utskiftning eller oppgradering siden byggeår.

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.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠️ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Høyde på rekkverk på terrasser tilfredsstillende ikke krav i henhold til forskrift.

Utvendige trapper har lavt rekkverk/mangler rekkverk.

Innvendige trapp mangler håndløper på vegg og har stor åpning mot vegg.

Kjeller mangler tilfredsstillende takhøyde, rømningsvei og lysarealer for rom til varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det må utføres tiltak på utvendig trapp men montering av rekkverk.

Høyde på rekkverk veranda må økes for å tilfredsstille krav, det er ikke kjent når terrasser ble oppført men krav er vurdert til 90 cm.

Innvendig trapp må monteres håndlist ved vegg og åpning ved vegg i 2. etasje må stenges.

Kjeller mangler lysarealer for rom til varig opphold og har ikke tilfredsstillende rømningsveier. Vinduer er montert høyt på vegg mer en 1meter over gulv. Takhøyde i kjeller er kun 2.12 og 2.06m

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

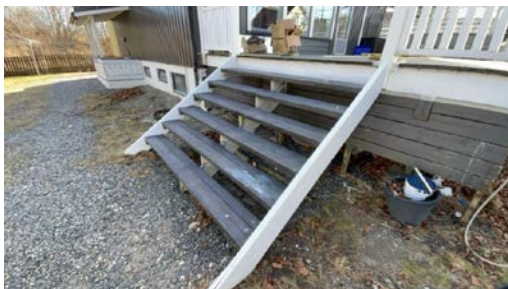
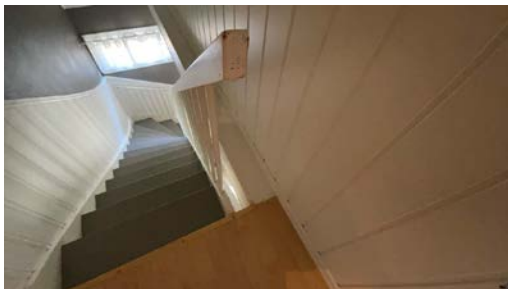
Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak på utvendige og innvendige trapper og rekkverk. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Kjeller med manglende takhøyde, rømningsvei og lysarealer må utredes ytterligere. Bruken av kjeller er avgjørende for krav til tiltak. En søknad om å videreføre dagens løsning med egen boenhet i kjeller vil ikke la seg gjennomføre på bakgrunn av at tiltaket vil måtte oppfylle alle krav i henhold til TEK 17. Dette vil ikke kunne la seg gjennomføre.

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



Tilstandsrapport

GARASJE



Byggeår
2007

Anvendelse

Standard

Normal/enkel standard

Vedlikehold

Bygningen har behov for vedlikehold/påkostninger.

Kommentar

Opplyst av eier.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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.

1 TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Plastbelagt stål eller aluminium.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke montert snøfangere på bygningen. Dette er et avvik fra gjeldende forskrift TEK 97 utgave 2002 "§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelse på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Mot beferdede områder, f.eks. fortau, plass, gate hvor ras av snø og is kan medføre fare, må det settes opp snøfangere. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren".

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det må monteres snøfangere på en side av bygningen slik at forskriftens krav fra byggeår oppfylles. Konsekvens av manglende tiltak er fare for personskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panel ikke avsluttet mot terreng.

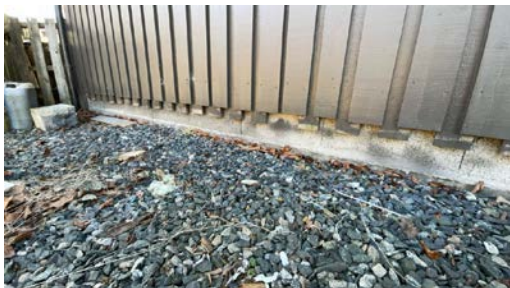
Løsning over porter feil utført og vannbrett er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for tilpasning av panel på fasade. Panel kuttet med dryppkant 15 grader. Konsekvens for manglende tiltak er fare for oppsug av fukt i endeved med påfølgende råteskader.

Det må monteres vannbrett og avrenning i overgang over port. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at skader allerede er i utvikling.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om oppbygning av konstruksjonen, eller om det er foretatt endringer på konstruksjonen i forbindelse med innredning av loft.

Tidspunkt for innredning av loft er ikke kjent, utvendig trapp og oppholdsrom er ikke søkt om.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



Synlig luftespalte i gesims.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre av ulik utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Lister er ført ned mot beslag uten dryppkant.

Vindu på loft er montert uten vannbrett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dryppkant må etableres mellom beslag og omramninger. Konsekvens for manglende tiltak er fare for fukt og råteskader med fuktoppbygging i endevind på omramning.

Det må etableres vannbrett med beslag på vind. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt inn i konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at skader allerede er under utvikling.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og leddporter i Aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Ytterdører mangler beslag under terskler, porter har skader og dører med fuktskader og etterslep på vedlikehold.

En el-motor på port er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

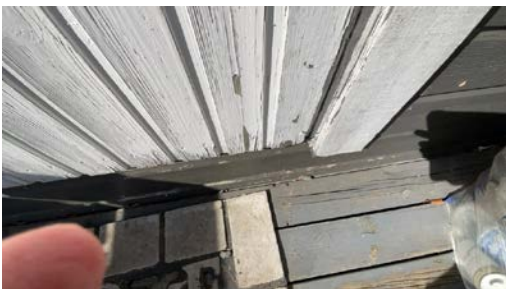
Tilstandsrapport

Ytterdør i 1. etasje må byttes ut for utbedring. Det må utføres vedlikehold på dør til loft. Konsekvens av manglende tiltak er videre utvikling av skader.

Beslag må monteres på begge dører. Konsekvens av manglende tiltak er fare for fukt inn i konstruksjonen.

Porter har skader på vinduer, ukjent på dette lar seg utbedres lokalt eller om porter må byttes i sin helhet. Manglende tiltak vil resultere i videre utvikling av skader på porter.

Tilstand og eventuelle muligheter for utbedring av el-motor er ikke kjent, ytterligere undersøkelser må utføres.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er montert podie med rekkever i trekonstruksjoner utenfor dør til loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

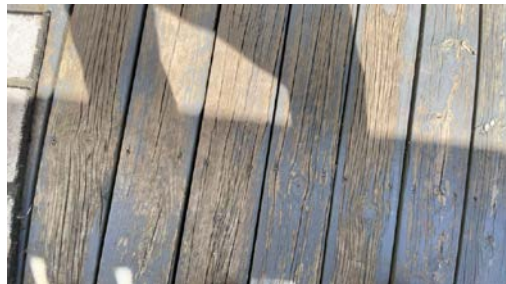
Konstruksjoner har kraftig etterslep å vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres vedlikehold på trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp oppført i trekonstruksjoner.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er observert råteskader i vange på trapp.

Trapp er ikke montert i henhold til normal trappeformel og har store åpninger i trinn.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskadet trevirke må byttes. Konsekvens for manglende tiltak er videre utvikling av skader.

Det anbefales at hele trapp byttes og ny trapp med annen inndeling og utførelse monteres. Konsekvens for manglende tiltak er fare for personskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av overlater 1. etasje mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre arbeid på vegger, konstruksjonen må kontrolleres ytterligere før vegg ferdigstilles med tanke på risiko for eventuelle skader/fukt i konstruksjonen på bakgrunn av utvendige forhold på fasaden.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i 1. etasje i garasje.

Kontroll utføres i 2 rom i hver etasje. Vurderingene gjøres som stikkprøver ut fra oppmåling på avvik høyde i hele rommet og et punkt innenfor en sirkel på

Tilstandsrapport

diameter 2 meter. Tilstandsgrader gis i henhold til beskrivelsen som ligger i NS 3600.

Der rommene er møblert med større møbler som senger, sofaer og tilsvarende kan oppmålingen være begrenset inn mot dette arealet uten at dette beskrives ytterligere.

Vurdering av avvik:

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

Det er utført kontroll på gulv i 1. etasje i garasje. gulv i garasje har fall innover i rommet mer en 30 mm. Det kan ikke utelukkes at hele bygningen har sunket i bakkant. På bakgrunn av at det skal være fall ut fra garasjen på gulv er vurderingen for 1. etasje ikke utført i henhold til NS 3600.

Avvik på gulv på loft er 25 mm i hele rommet. Høyeste punkt er venstre side vindu, høyeste punkt er midt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 12 mm (mye lagrede gjenstander i rommet)

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

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

Det må utføres tiltak med etablering av fall på gulv ut av garasje. Når biler kjøres inn i garasjen med snø eller etter regnvær vil vann renne innover mot bakvegg. Konsekvens av manglende tiltak er fuktskader på bygningen. Fallforhold på gulv i 1. etasje utløser TG 3 for denne bygningsdelen og det er dette som danner grunnlaget for kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ingen ventilasjon i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det må etableres ventilasjon av rom i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

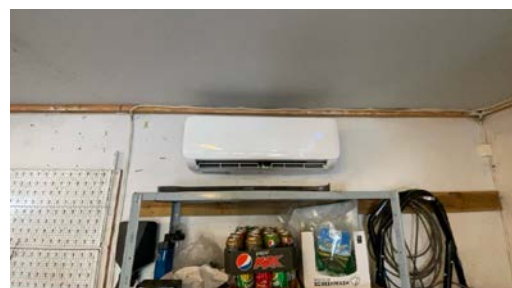
TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2026

Kilde: Egenerklæring



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

Beskrivelse

Garasjen er tilkoplek el-anlegg på boligen.

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.

2007

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

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er åpning på sikringskapp i bolig som garasjen er tilkopleet på.

Bryter på lys på loft er defekt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

På grunn av informasjon innhentet på befaringsdagen med fall på gulv inn i garasje kan det ikke utelukkes at garasje har satt seg på grunn av ustabile grunnforhold. Ytterligere undersøkelser på utføres på bakgrunn av dette.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Støpt gulv.

Vurdering av avvik:

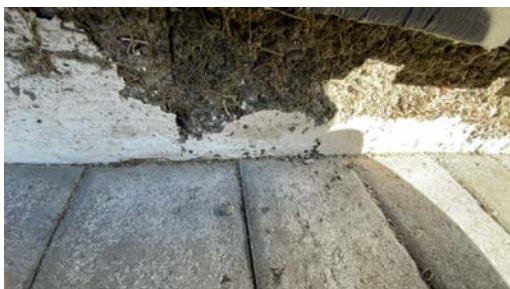
- Det er avvik:

Løs og manglende puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre lokale tiltak på mur.



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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Utvendig trapp har store åpninger mellom trinn.

Bygningen mangler varsling i 1. etasje, brannslukkerutstyr er ikke lokalisert.

Det er ikke tilfredsstillende takhøyde, lysareal og rømningsvei fra loft som tilfredsstillende krav til oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Innredet loft har ikke tilfredsstillende rømningsvei, takhøyde eller lysarealer for rom til varig opphold.

Det er ikke etablert Radonduk på bygningen, ingen opplysninger om utført Radonmålinger.

Trapp utvendig har fare for personskader.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Bygge ny utvendig trapp.

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

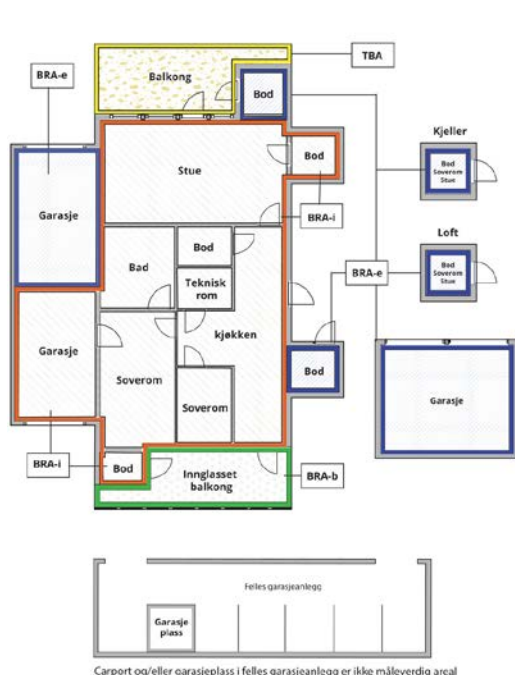
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	62			62	44
2. Etasje	41			41	
Kjeller	57			57	
SUM	160				44
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, trapperom, toalettrom, bod, stue, spisestue/kjøkken		
2. Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Gang, bad, kjøkken, stue, bod, bod 2		

Kommentar

Areal i kjeller har innredet eget kjøkken og eget bad. Arealene er på bakgrunn av dette beregnet som BRA-i selv om arealet ikke er lovlig innredet.

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 skjønsmessig.

Boliger med skråtak gir utfordringer med oppmåling på stedet, skråtak vil alltid kunne være en kilde til feilaktige beregninger. For denne type konstruksjoner anbefales 3 D scanning. Avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra godkjente tegninger som viser at kjeller ikke har innredet boligareal eller er egen boenhet slik boligen er innredet i dag. Det er heller ikke tegnet inn badrom i kjeller. Utførte tiltak i kjeller er ikke søkt innredet eller bruksendret. Bod i 1. etasje er endret til vindfang, tiltaket krever søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Vindu på kjøkken i 1. etasje fremkommer ikke på tegninger, nye og større vinduer er montert i 2 rom i kjeller. Utvendig adkomst med trapp, dør og tak over trapp til kjeller fremkommer ikke på tegninger. Terrassekonstruksjoner fremkommer ikke på tegninger.

Konsekvens for 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: Badrom kjeller og drenering bolig.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredet kjeller med utleiedel er ulovlig innredet uten søknad.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		46		46	
Loft		19		19	5

SUM		65	5
SUM BRA	65		

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Stue	

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.

Bygninger med skråtak gir utfordringer med oppmåling på stedet, skråtak vil alltid kunne være en kilde til feilaktige beregninger. For denne type konstruksjoner anbefales 3 D scanning. Avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innredet boligrom på loft i garasje som ikke er søkt innredet. I henhold til tegninger har ikke garasje målbart areal. Utvendig adkomst med trapp og dør til loft fremkommer ikke på tegninger/søknad.

Konsekvens for 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: Montert ny varmepumpe.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Loft ulovlig innredet til boligrom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Ståle Frosterød Rosanna Baptiste	Takstingeniør Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	161	67		0	608.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sivveien 5

Hjemmelshaver

Hjell Jan-Vegar, Baptiste Rosanna Lousia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

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

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplek avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten er delvis opparbeidet. Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til E6 og Rygge flyplass og har beliggenhet i "Rød støysone"

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.03.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	06.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Rygge Rørleggerservice AS	08.04.2026	Dokumentasjon baderom	Gjennomgått		Nei
Rygge Elektro AS		Samsvarserklæring gjelder installasjon på bad i kjeller. Varmekabel i gulv.	Gjennomgått		Nei
Litt Entreprenør	30.01.2025	Bekreftelse av utført arbeid drenering og isolering av 34 lm kjellervegg.	Gjennomgått		Nei
Produktinformasjon flislegger fliser og membran.			Gjennomgått		Nei
Moss kommune		Plantegninger bolig 1981	Gjennomgått		Nei
Moss kommune		Plantegning garasje 2002	Gjennomgått		Nei
MIB	12.03.2026	Brev etter tilsyn 08.01.2024	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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

Jan-Vegar Hjell

Rosanna Lousia Baptiste

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sivveien 5

1570 Dilling

3103-161/67/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Vannlekasje på bad i kjeller. Et adapter som satt på avløpsrøret og holdt 2 rør sammen hadde sklidd opp og vann rant ut. Forsikringssak og skaden er utbedret.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Fjell, Flis & Mur Rygge

Beskrivelse av arbeidet: Renoverte kjellerbad av Fjell, Flis & Mur

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rygge Rørleggerservice

Beskrivelse av arbeidet: Rygge Rørleggerservice har lagt nye rør + ett helt avløpsrør

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Rygge Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler, nye stikk til lys, ny vifte

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, vannlekasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Byttet 2 vinduer i kjeller, stue + kjøkken

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

Beskrivelse av arbeidet: Byttet noen bord på yttervegg, deretter malt hele huset og garasjen



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?

♦ Ja

Vindu på ett soverom i 2.etg er vanskelig å lukke

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

♦ 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?

♦ Ja

Ble oppdaget tegn til fukt i hjørnet på kjellerstue og i hjørnet på soverommet i kjeller

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: LITT Entreprenør

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset med moderne drenering bestående av rør, grus og tjukke isopor plater. Dokumentasjon finnes i boligmappa.

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

♦ Ja

Se punkt om drenering

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: LITT Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset med moderne drenering bestående av rør, grus og tjukke isopor plater. Dokumentasjon finnes i boligmappa

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: LITT Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset med moderne drenering bestående av rør, grus og tjukke isopor plater. Dokumentasjon finnes i boligmappa

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

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

Tidligere vært mus på loftet

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt stålull + hønsenetting under bordene på yttervegg. Ikke sett noe til mus siden

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Follo Varmepumpe Teknikk AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmpumpe montert i stue i 1.etg. Ny varmpumpe i garasje er fra 2026 og montert ved hjelp av vennetjeneste.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Moss Brann og Redning

Beskrivelse av arbeidet: Avtalt piperens med Moss kommune som sendte ut Moss Brann og Redning. Feiing utført 13.01.2024 og tilsyn utført 08.01.2024, ingen registrerte avvik.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **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?: 2018

Firmanavn: GK Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier var elektriker i GK Elektro og utførte følgende arbeid: (Kommende tekst er tatt fra tidligere eiers egenerklæring og er ikke fra nåværende eier) "Trukket om skjult anlegg i 2etg, er nå utjevnet. Byttet stikkontakter og brytere til elko plus serie på soverom 2 etg. Nye taklamper på de 2 store soverom og bad 2etg. Trukket om spisestue og stue, er nå utjevnet. Nye stikk og brytere i stue, spisestue og gang. Nye spotter i stue og spise stue. Nytt sikringsskap med overspenningsvern, gjort klartOV og Overspenningsvern til eventuell ny 3fas tilførsel."

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen fra 1983.

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**

Mulig å leie ut kjeller

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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**

Regner med det finnes skadedyrrapport etter mus på loftet og etter renovering av bad i kjeller.

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**

Boligen er malt utvendig og innvendig innenfor de siste 6 årene.
Innvendig: (Kjeller, 1 etg + 1 soverom i 2 etg)

Garasjen er malt utvendig innenfor de siste 6 årene.

Tak ble spylet og rensset i 2024 av nåværende eier.

Varmepumpe i stue i 1.etg er ny i februar 2023 og er montert av Follo Varmepumpeteknikk AS

Nabolaget er svært vennlig og imøtekommende.

Meget rolig og trygt nabolag.

Terrassedør som går fra stue i 1.etg til ut til terrasse har en skade. Kan fint brukes, men bør byttes.

Inngangsdør i 1.etg kan få en liten glippe under når det er enten vinter/sommersesong.
Garasjedør i 1.etg kan bli vanskeligere å lukke om vinteren.

Info fra tidligere salgsoppgave:

"2018: Nytt toalett" (Bad i 2etg)

"2018: Nytt sikringsskap og oppgradert elektrisk anlegg i 2 og 1. etasje bortsett fra baderom."

"Nye overflater på vegger og himlinger i stue og kjøkken med spottkasser"



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.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	161	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sivveien 5, 1570 DILLING								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	8 720,40 kr
Eiendomsskatt	2 942,04 kr
Feiing	447,96 kr
Renovasjon	5 668,92 kr
Vann	5 699,64 kr
Sum	23 478,96 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	1236200 prom	2.38	1/1	0 %	2 942,00 kr	490,34 kr
Restavfall 140 L	25%	1 stk	4600.00	1/1	0 %	4 600,00 kr	766,68 kr
Papir 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	59,38 kr
Glass/Metall 140 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	59,38 kr
Plast 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	59,38 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	491.00	1/1	0 %	491,00 kr	81,84 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	114,03 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	183,03 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	15%	94 m3	31.91	1/1	0 %	2 999,77 kr	499,97 kr
Akonto Avløp	15%	94 m3	52.32	1/1	0 %	4 918,55 kr	819,77 kr
					Sum	18 802,57 kr	3 133,80 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.

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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Ambita AS
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 26/87-126/ANTHO

Dato: 12.03.2026

Informasjon til megler - Sivveien 5

Mosseregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert ved Sivveien 5

Siste feiing ble utført: 13.06.2024

Siste tilsyn ble utført: 08.01.2024

Det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

Med hilsen

Anine Wethal-Thorvaldsen
Praksiskandidat administrasjon/stab

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

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	608.6
Etablert dato	03.06.1982	Historisk oppgitt areal	608,7
Oppdatert dato	17.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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 oppmålingsf.
 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	161/67
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	161/67
Endre egenskaper Annen forretningstype	15.11.2013 15.11.2013	Sentralpunkt flyttet		161/67
Kartforretning Kartforretning	10.02.2008	07/599		161/67 (608,7)
Grensejustering Grensejustering	31.05.2007			0136-61/34 (-203,7), 161/67 (203,7)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.06.1982			0136-61/34 (-405), 161/67 (405)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6585956.1	597883.3		Ja	608.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HJELL JAN-VEGAR F060585*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sivveien 5 1570 DILLING	Bosatt (B)
BAPTISTE ROSANNA LOUSIA F191290*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sivveien 5 1570 DILLING	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sivveien 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1570 DILLING	Kirkesogn	02040401 Rygge
Grunnkrets	1002 Såstad	Tettsted	33 Såstadbråten
Valgkrets	8 Halmstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	148410178		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1982
2	22932691		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	07.11.2007

1: Bygning 148410178: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1982

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	180
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	180
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1982	23.04.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sivveien 5	H0101	161/67	180	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	68	0	68	0	0	0
K01	0	68	0	68	0	0	0

2: Bygning 22932691: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 07.11.2007

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	44
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	44
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
----------------	------	----------	-----------

Rammetillatelse	31.05.2007	23.08.2007	
Igangsettingstillatelse	29.06.2007	12.11.2007	
Tatt i bruk	07.11.2007	12.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	161/67	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	44	44	0	0	0



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	161	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sivveien 5, 1570 DILLING								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0122352093	171	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	95

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.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	161	Bruksnr.	67	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sivveien 5, 1570 DILLING								

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	Delareal	609 m ²
	KPHensynsonenavn	H210
	KPStøy	Rød sone iht. T-1442
	Delareal	609 m ²
	KPHensynsonenavn	H220
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Delareal 609 m²
KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø
KPHensynsonenavn H570


Delareal 609 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
Områdenavn Bolig

Delareal 609 m²
KPHensynsonenavn H110
KPSikring Nedslagsfelt drikkevann

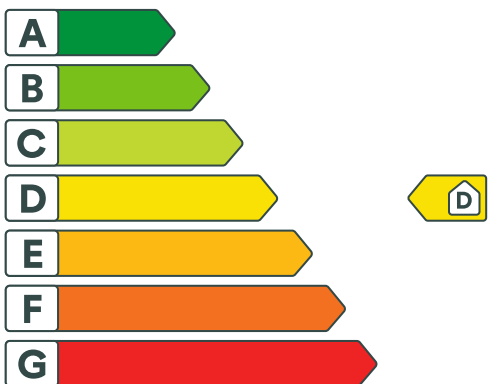
Reguleringsplaner


Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M154
Navn	REGULERINGSPLAN E6 4-FELT RÅDE GRENSE TIL MOSS GRENSE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.09.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1300/M154B.pdf
Delarealer	Delareal 204 m ² Formål Klimavernsone Feltnavn ANLEGGSELTE/SPK8



Adresse	
,	
Dato for energimerking 24.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274102
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 22932691
Gårdsnummer 161	Bruksnummer 67
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer —






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 1983	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 244,0 m²	Oppvarmet bruksareal 244,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
199,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 201,72 kWh/m²	Totalt levert pr. år 49 219 kWh
---	---



,



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



,



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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 vegg.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 8: 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 9: 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 varmelementer 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Reguleringsbestemmelser for E6 4-felt Råde grense – Moss grense

Vedtatt av kommunestyret 27.09.2001, sak 077/01

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Planen skal legge til rette for etablering av E6 gjennom Rygge kommune som 4-felts motorveg.

Reguleringsplanen består av 13 tegninger, tegnforklaring og disse reguleringsbestemmelser

Regulerte områder er vist med reguleringsgrense på reguleringskartene, datert 23.11.1999. I området innenfor reguleringsgrensen gjelder disse bestemmelsene sammen med plan- og bygningsloven (pbl).

Planområdet reguleres til følgende formål:

Byggeområder (pbl § 25 første ledd nr. 1):
Boliger

Landbruksområder (pbl § 25 første ledd nr. 2): L
Støyvoll m/bakkeplanering som tilbakeføres til landbruk: Støyvoll/L
Driftsveg for traktor

Offentlige trafikkområder (pbl § 25 første ledd nr. 3):
Kjøreveg, gangveg, mm
Annen veggrunn
Gang- og sykkelveg: G/S

Offentlige friområder (pbl § 25 første ledd nr. 4): F

Fareområder (pbl § 25 første ledd nr. 5):
Høyspenningsanlegg

Spesialområder (pbl § 25 første ledd nr. 6):
Klimavernsone: SPK
Støyvoll m/bakkeplanering som tilbakeføres til klimavernsone: Støyvoll/SPK
Vassdrag: SPV
Vernsone tre: SPT

Fellesområder (pbl § 25 første ledd nr 7):
Felles avkjørsel FA

Kombinerte formål (pbl § 25 andre ledd):
Tidsrekkefølge - midlertidig trafikkområde

§ 2 BYGGEOMRÅDER - BOLIG

Området merket med B1 er et eksisterende boligområde. Det tillates ikke oppført nye boliger eller etablert nye boenheter.

Utnyttelsesgraden for den enkelte tomt skal ikke overstige 20 % BYA. Maksimal mønehøyde 7,5 meter. Bebyggelsen skal ha en god stedstilpasset form og en god materialbehandling - både i seg selv og i forhold til landskap og tilstøtende bebyggelse. Møneretning skal være parallelt med byggets lengderetning.

§ 3 LANDBRUKSOMRÅDER

- 3.1 Områder merket med L kan nyttes til jord- og skogbruksformål.
- 3.2 Områder, merket med støyvoll/L, kan nyttes til plassering av alle typer overskuddsmasser fra anlegget. Ved avslutning av anleggsperioden planeres områdene og tilbakeføres til landbruk.
- 3.3 Ny driftsveg for landbruket innen området L 10 skal utføres som driftsveg klasse 4 (tung traktorveg) iht. Normaler for landbruksveier med byggebeskrivelse (Landbruksdepartementet, 20. juni 1997). Den nye driftsvegen som er vist skissemessig på reguleringskartet, bygges i samråd med grunneier og gis best mulig terrengtilpassing. Planlagt og eksisterende driftsveg kan nyttes til massetransport og anleggstrafikk ved bygging av veganlegget. Etter fullføring av veganlegget skal driftsvegen istandsettes til samme standard som eksisterende driftsveg.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 4.1 I offentlige trafikkområder kan det anlegges kjøreveger med kryss, bruer, gangveger, parkeringsplasser, etc. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som fylling, skjæring, drengrofter, overvannsanlegg, murer, stabiliserende tiltak o.l.
- 4.2 Det skal settes opp viltgjerdner som vist på reguleringskartene. Gjerdene skal kunne tilpasses som følge av landskapshensyn, terrengtilpassing og skråningsjustering. Eksakt plassering av viltgjerdene avgjøres i samråd med Fylkesmannens Miljøvernnavdeling og landskapsarkitekt.
- 4.3 Alle boliger som kommer over Miljøverndepartementets grenseverdier for støy tilbys lokal skjerming eller fasadeisolering. De støyreducerende tiltakene skal gjennomføres samtidig med veganlegget.
- 4.4 Nytt veganlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser, og beplantning skal være ferdig sammen med resten av veganlegget eller seinest våren etter ferdigstillelse.
- 4.5 Eksisterende veger tillates nytt til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vedkommende vegmyndighet, herunder betingelser knyttet til midlertidig stengning med videre.
- 4.6 Følgende eiendommer skal ha driftatkomst via G/S 2: gnr/bnr 64/1, 64/4-festetomt nr. 1, 68/1, 68/8, 68/50 og kommunal pumpestasjon 412 Årvoll

§ 5 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

- 5.1 Områder merket F kan nyttes til lekeplass, turveg etc.

§ 6 FAREOMRÅDER

- 6.1 Fareområder gjelder sikkerhetsområder ved høyspentlinjer. Tiltak i dette området skal godkjennes av linjeeier.

§ 7 SPESIALOMRÅDER

- 7.1 Områder merket SPK omfatter klimavernsone. Formålet med klimavernsone er å bevare og utvikle skog og grøntstruktur som lebelte for tilliggende bebyggelse og jordbruksarealer, og som en viktig del av landskapsbildet. For området SPK 9 er formålet å bevare og utvikle, eventuelt etablere skog og grøntstruktur for tilliggende friluftsområde og viltområde i tillegg til nærliggende bebyggelse og jordbruksarealer. Vegetasjonen skal også gi skjerming mot støy, trafikkforurensninger og visuell eksponering.

Vegetasjonen i området skal skjottes for å ivareta disse funksjonene. Skjøtselen skal videre ha som siktemål å skape en blandingskog med salttolerante planteslag nærmest vegbanen. Ved behov for vegetering skal en benytte planteslag som vil gi stedstilpasset vegetasjonsbilde, og med herkomst tilpasset den aktuelle klimasonen

Det er ikke tillatt å oppføre anlegg eller drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk til klimavernsone. Virksomhet knyttet til landbruksdrift forøvrig kan tillates. Det skal ved hogst tas spesielle hensyn til vern av randsonene.

Skjøtsel skal foregå i samråd med landbruksetaten i kommunen. Jordlov og skoglov skal fortsatt gjelde fullt ut. Det innføres meldeplikt for planlagt avvirkning etter skoglovens § 19.

For deler av SPK 14 kan det gis dispensasjon fra reguleringsformålet, til erstatning for areal som beslaglegges av E6 utbyggingen.

- 7.2 Områder merket med støyvoll/SPK, er spesialområder for "støyvoll/klimavernsone" som skal gi vern av tilliggende bebyggelse mot trafikkstøy og visuell eksponering

I området kan det deponeres alle typer overskuddsmasser under anleggsperioden. Ved avslutning av anleggsperioden utføres den endelige utforming av støyvollen. Det skal ved detaljutformingen tas hensyn til både funksjon og estetikk. Vollen påføres vekstjord med henblikk på revegetering til klimavernsone.

Ved vegeteringen av områdene skal det fortrinnsvis benyttes lavtvoksende, salttolerante treslag og busker (inntil 6 m høye). Det skal i skog og jordbrukslandskap benyttes viltvoksende, stedeagne planteslag. I områder med bebyggelse og urbant preg kan det også benyttes kulturvekster.

Skjøtsel skal foregå i samråd med landbruksetaten i kommunen.

7.3 Områder merket med SPV gjelder for Mosseelvavassdraget. Området tillates midlertidig nyttet som anleggsområde innen de rammer som fastsettes av vassdragsmyndigheten. Det tillates oppført brufundamenter innenfor rammen av E6 bruene. Fundamentplassering og utforming må forelegges vassdragsmyndigheten for godkjenning.

7.4 Området merket SPT gjelder for vern av "Dramstad-eika". Innen dette området må det ikke utføres anleggsarbeider som kan skade treets vekstvilkår. Eventuell nødvendig beskæring av greiner eller avgrensning av rotsonen, for å unngå konflikt ved utvidelse av E6, må utføres fagmessig og godkjennes av Rygge kommune.

§ 8 FELLES AVKJØRSEL

FA1 er felles privat avkjørsel/adkomstveg og driftsveg.

Følgende eiendommer skal ha avkjørsel/adkomstveg via FA1: 50/34, 50/8, 50/37, 50/35. Følgende eiendom skal ha driftsadkomst via FA1: den del av 50/1 som ligger mellom E6 og FA1.

§ 9 TIDSREKKEFØLGE – KULTURMINNER OG MIDLERTIDIG TRAFIKKOMRÅDE

9.1 Før arbeidene kan igangsettes, skal det foretas arkeologiske undersøkelser av de automatisk fredete kulturminnene (steinalderboplasser, bosettingsspor, hulvei og røyser på lokalitetene A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, M, N, P, Q og R som er vist på planen i tilknytning til området.

9.2 Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Etter avsluttet anleggsperiode og seinest våren etter ferdigstillelse skal områdene være tilplantet/tilsådd i henhold til opprinnelig arealbruk.

Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av midlertidig kombinasjon.

§ 10 FELLESBESTEMMELSER

10.1 Avbøtende tiltak

Byggeplan med landskapsrapport skal omfatte avbøtende tiltak som framkommer i konsekvensutredningen og reguleringsplan med landskapsrapport. Meldepliktige anlegg skal byggemeldes i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser.

10.2 Støy og utslipp

Støyskjermer og vuller framgår av reguleringskartene. For eiendommer som likevel får støynivå over et ekvivalentnivå på 55 dB (A) utendørs ved bolig og over 30 dB(A) inne i oppholdsrom, skal tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak vurderes i forbindelse med byggeplan etter nærmere støyregistreringer. Dette gjelder også for bygninger utenfor reguleringsområdet. Støytiltak med beskrivelse både innenfor og utenfor reguleringsområdet fremgår i beskrivelsen av reguleringsplanen.

Meldepliktige tiltak skal byggemeldes.

RYGGE KOMMUNE

Reguleringsplan for :

E6 4-FELT FRA RÅDE GRENSE TIL MOSS GRENSE

I medhold av Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, § 27 – 2

har kommunestyret i møte den 27.09.01, sak 077/01,

vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets vedtak.

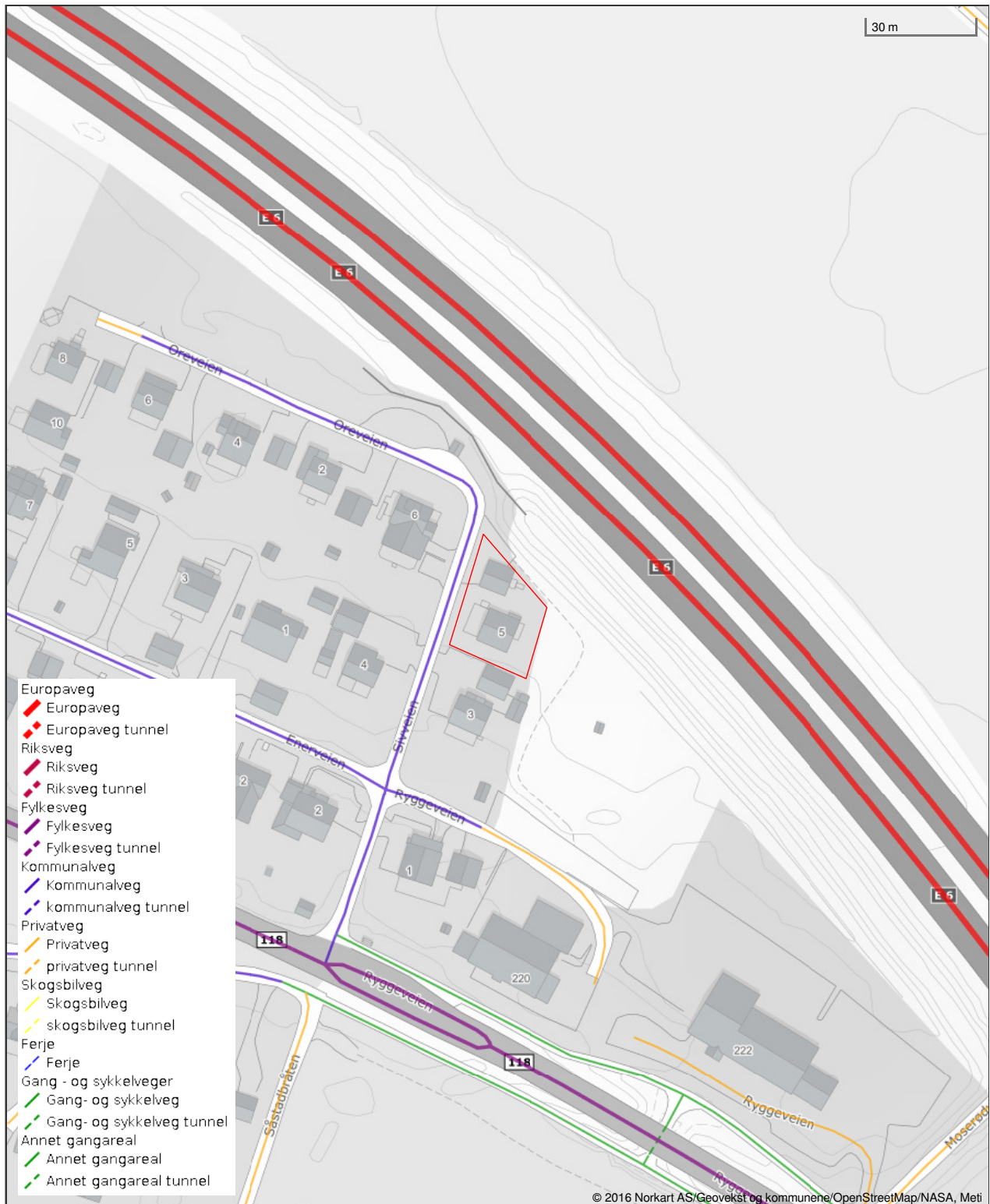
Rygge, den 11.06.02



Aud Kristin Løken
Ordfører



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 161/67//



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.



Moss kommune

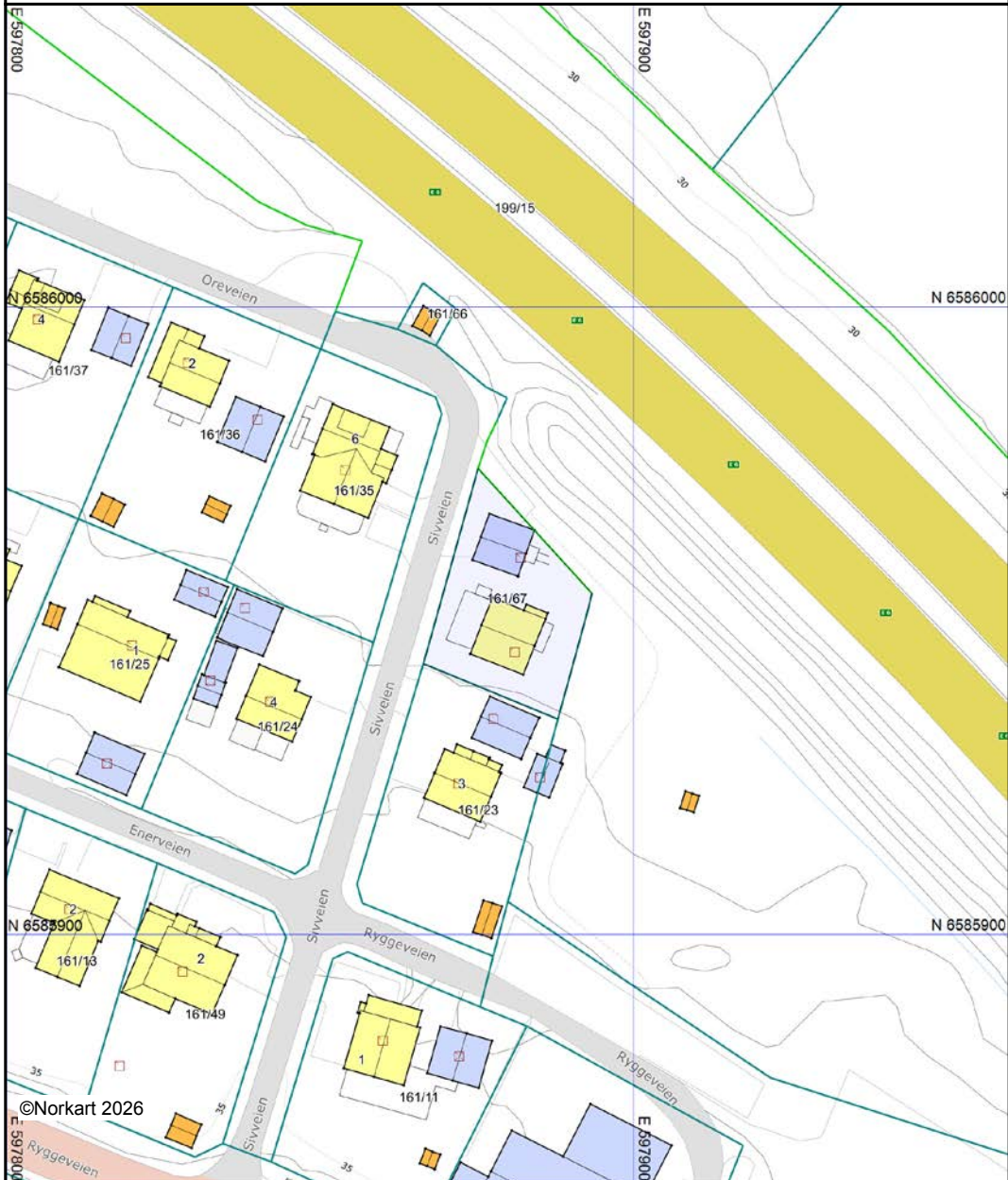
Grunnkart

Eiendom: 161/67
Adresse: Sivveien 5
Dato: 10.03.2026
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 fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



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.



Oversiktskart for eiendom 3103 - 161/67//



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.



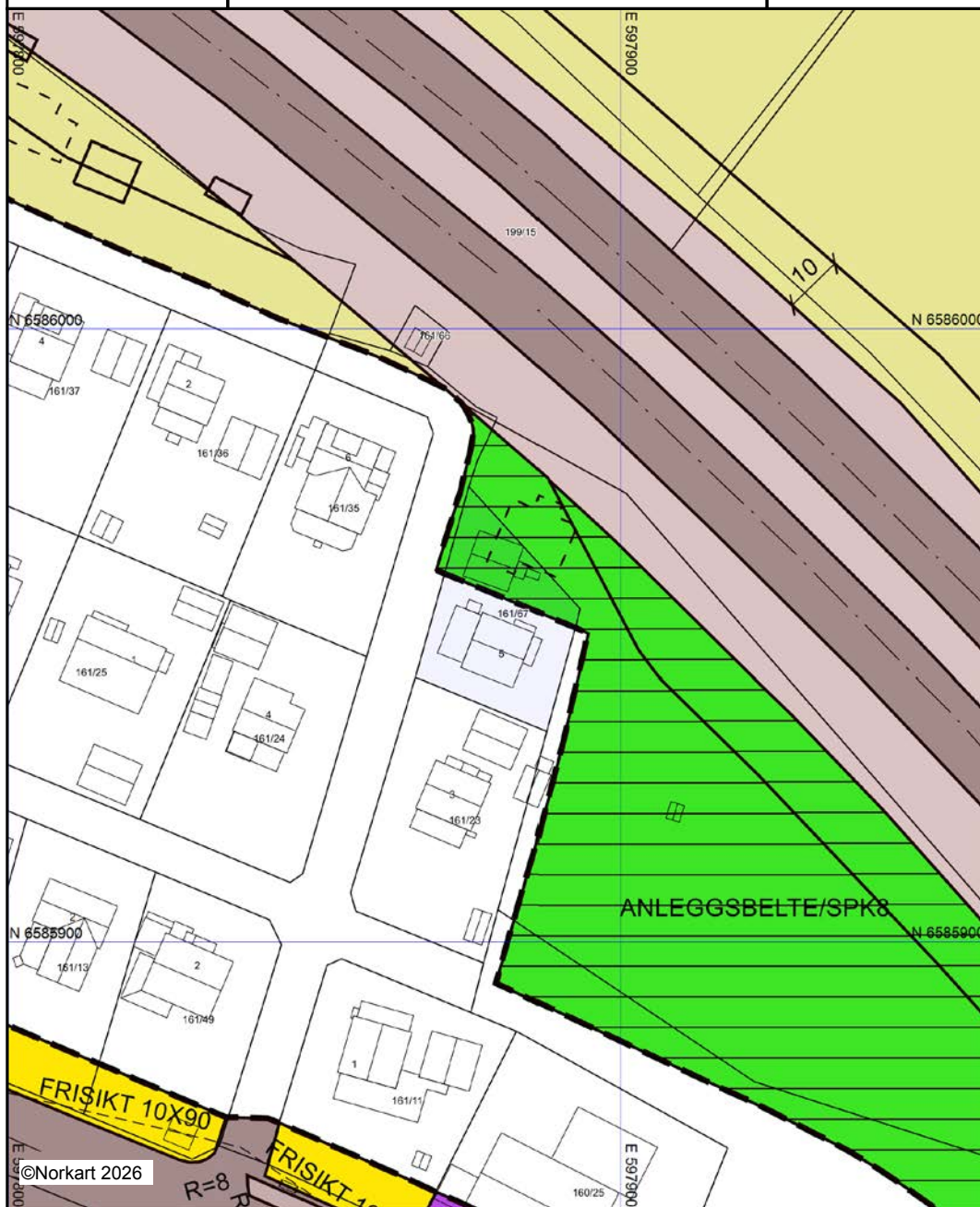
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 161/67
Adresse: Sivveien 5
Dato: 10.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2026

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-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

-  Område for jord- og skogbruk


Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Klimavernsone

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
 -  Formålsgrense
 -  Regulert tomtegrense
 -  Bebyggelse som inngår i planen
 -  Bebyggelse som forutsettes fjernet
 -  Regulert senterlinje
 -  Frisiktslinje
 -  Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



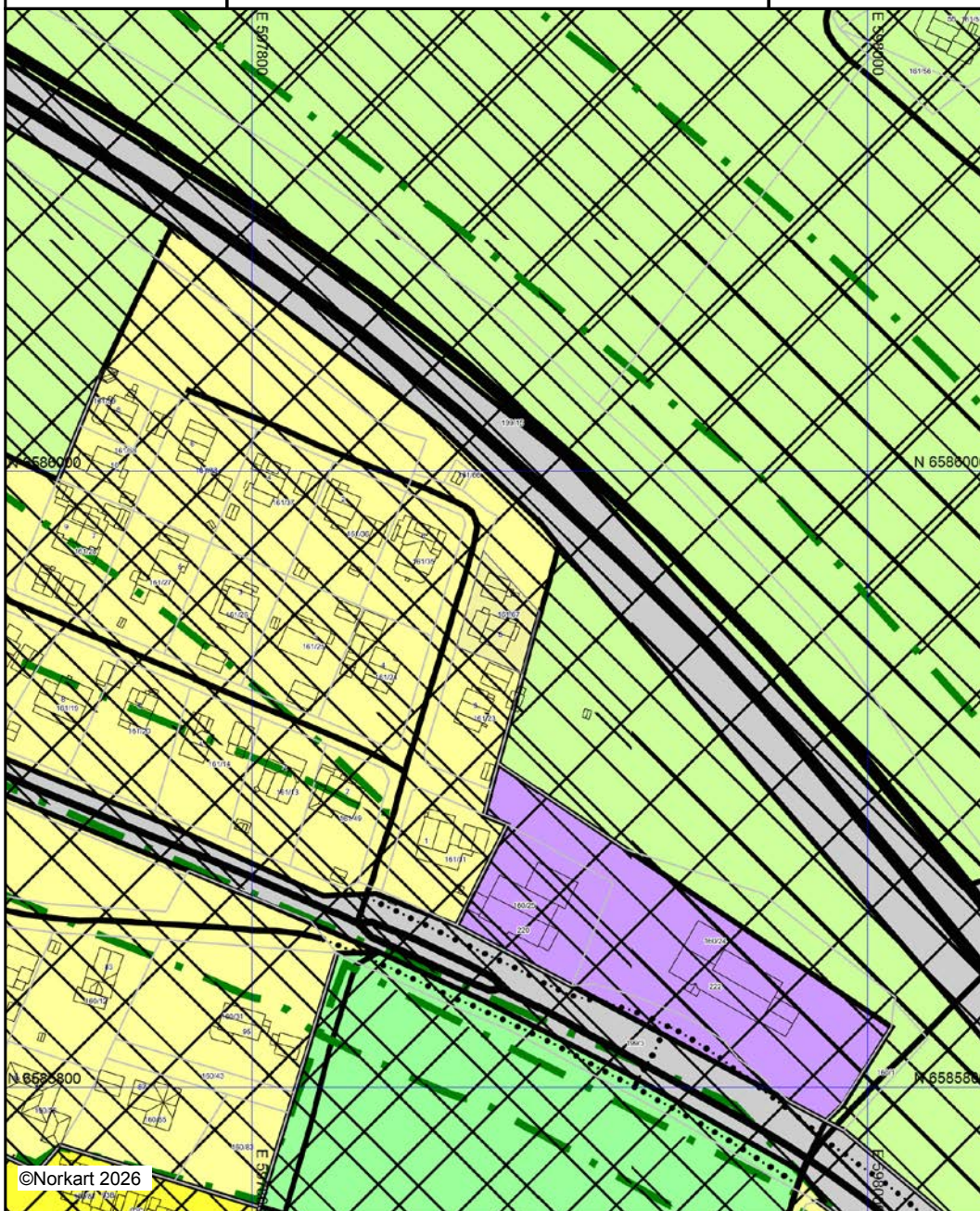
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 161/67
Adresse: Sivveien 5
Dato: 10.03.2026
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)

 Boligbebyggelse - nåværende

 Boligbebyggelse - fremtidig

 Næringsbebyggelse - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk


 Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

 Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv


 Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir

 LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass


 Naturområde vann - nåværende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

 Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann

 Støysone - Rød sone iht. T-1442


 Støysone - Gul sone iht. T-1442


 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv


 Angitthensynsone - Hensyn landskap


 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)


 Faresone grense

 Sikringsonegrense


 Støysonegrense

 Angitthensyngrense


 Forbudsgrense vassdrag


 Strandlinje sjø


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde


 Grense for arealformål



 Fjernveg - nåværende

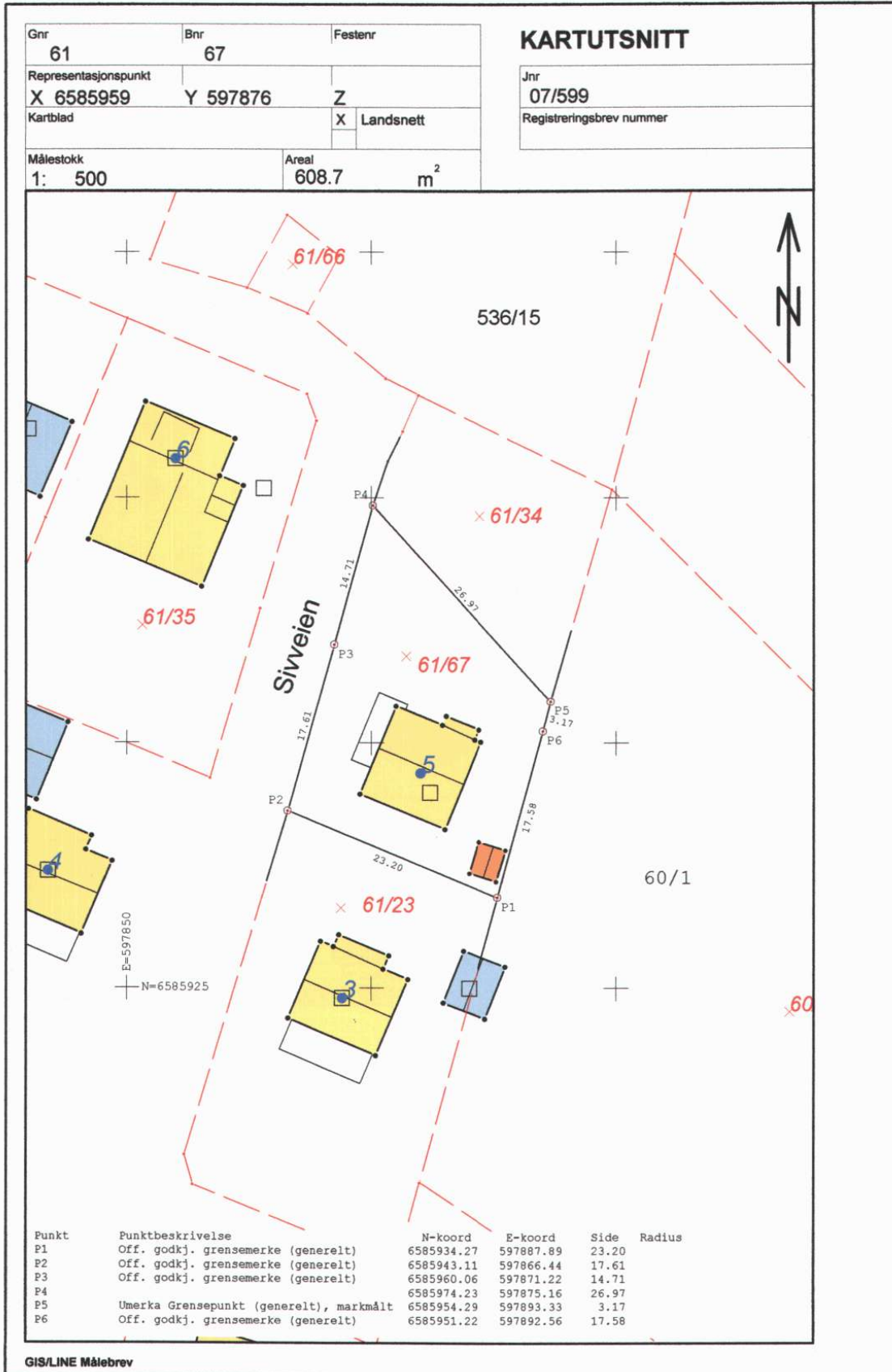
 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Jernbane - framtidig

	RYGGE KOMMUNE Tekniske tjenester Byggesak og geodata Org.nr. 976636414 mva	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">MÅLEBREV</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="font-size: small;">uten grensejustering med grensejustering</td> </tr> <tr> <td colspan="3">J.nr. 07/599</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Målebrev nr.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.</td> </tr> </table>	MÅLEBREV	X	uten grensejustering med grensejustering	J.nr. 07/599			Målebrev nr.			Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.		
MÅLEBREV	X	uten grensejustering med grensejustering												
J.nr. 07/599														
Målebrev nr.														
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.														
Målebrev over														
	Gnr.	Bnr.	Festenr.											
Eiendom	61	67		Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.										
	Bruksnavn/adresse													
Areal		608.7	m ²											
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning														
Dato for forretningen	8.6.2007													
Rekvirent	Statens Vegvesen Østfold <i>4/34 og Rita Englevad, Brahim Abdullahi 6/67</i>													
Bestyrer	Bjørn Mikarlsen													
Forretning	Kart- og oppmålingsforretning over eiendommen G.nr.61 B.nr.67 etter at det er tillagt 204 m2 fra G.nr.61 B.nr.34 som grensejustering.													
Underskrift														
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift											
Dilling	8.6.2007	<i>Bjørn Mikarlsen</i> Bjørn Mikarlsen	<i>Tom A. Kildahl</i> Tom A. Kildahl											
GAB	Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)													
Registreringsstempel	Dagbokstempel													
	<i>myrma</i>													
	 Doknr: 126068 Tinglyst: 12.02.2008 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM													
Påtegninger (rettelser o.l.)														
Tidligere målebrev tinglyst 03.06.1982 utgår.														
GIS/LINE Målebrev														



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Sivveien			61	67	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	27.11.1981	dato 8.12.1981	sak 353/1981	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Kjell Olsen		Sivveien 5, 1570 Dilling			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Paulsen & Onstad		Vålervn. 10, 1500 Moss			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon

Søknad mottatt 27.11.1981

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
 for følgende del av nevnte bygg:

Ferdiggattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

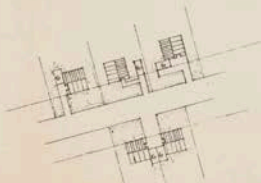
1. **Isolasjon ikke ferdig på loft.**
2. **Kjeller ikke ferdig innvendig.**
3. **Mangler noe puss på grunnmur utvendig.**

Dette arbeid må være fullført innen **snarest.**Rygge Rådhus, den **7. mars 1983,**

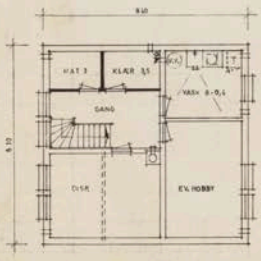
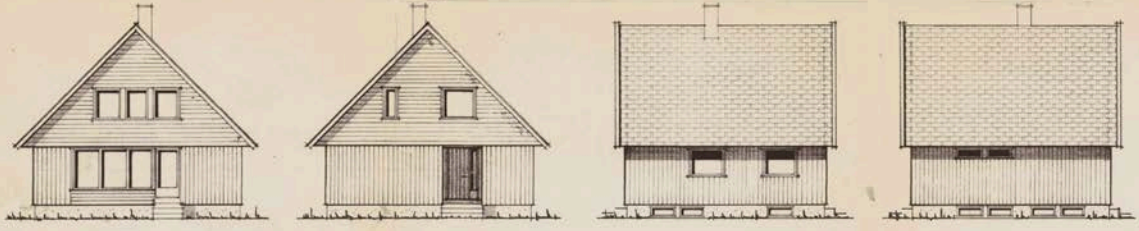
Sendes:

- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggepløyvemyndighet

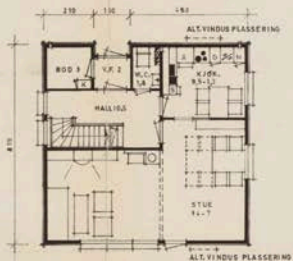
Bjørn Christensen
 bygningsjef



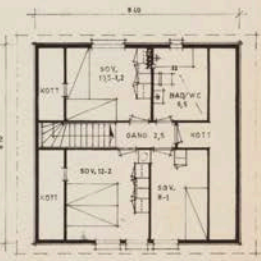
ECSEMPLER PÅ PLASSERING
MÅL 2: 1:200



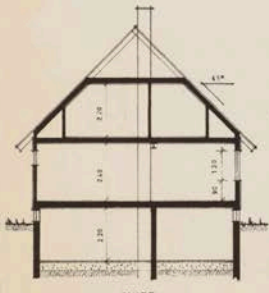
KJELLER



1. ETG.



2. ETG.



SNITT

Sak nr. 303 / 781
Godkjent i bygningrådets møte
den 18. 11. 1974

ANMERKN:
LEIEAREAL: 100 M²

ERHOLDIG I 1 1/2 ETASJE
MED KJELLER-
INNGANG MOT NORD ELLER
ØST-
PASSER FOR FLAT JORDTOMT

spesielle utfreg:
pikett utfreg

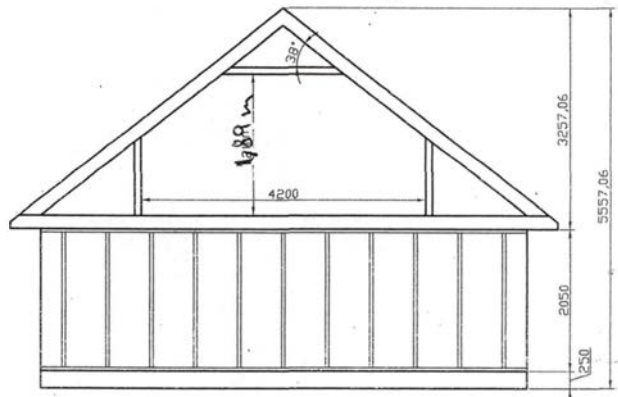
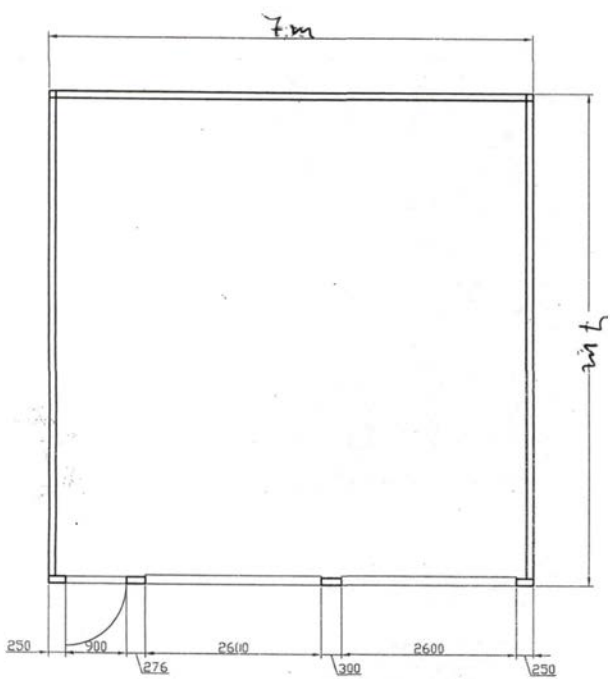
3.
2.
KORR:
DATO: 15-1-1975
MÅL: 1:100

MESTERHUS

Husbankens
reg. nr. 071-75
Modell: 122 +
Byggherre: Kjell Olsen Trondheimsveid 1500 Mosjøen

Sak:

snitt i mål 1:70

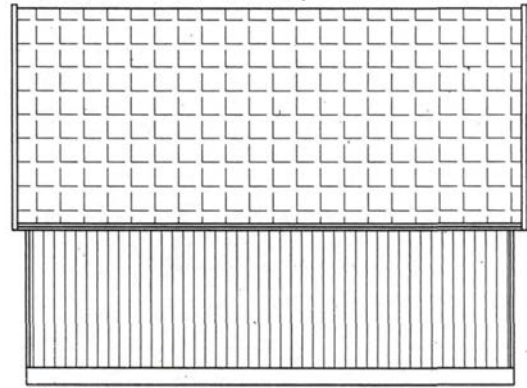
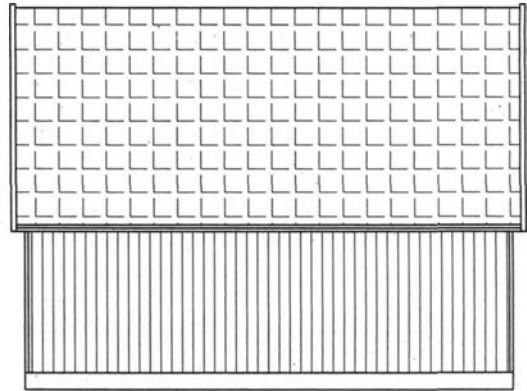
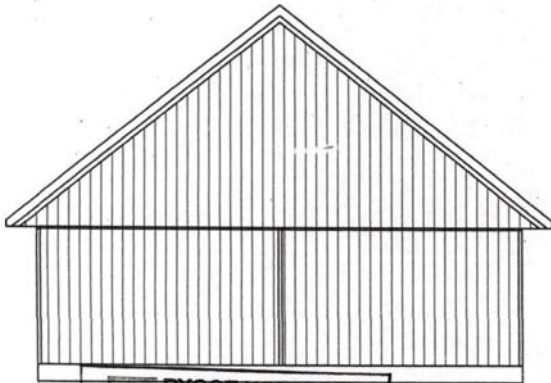
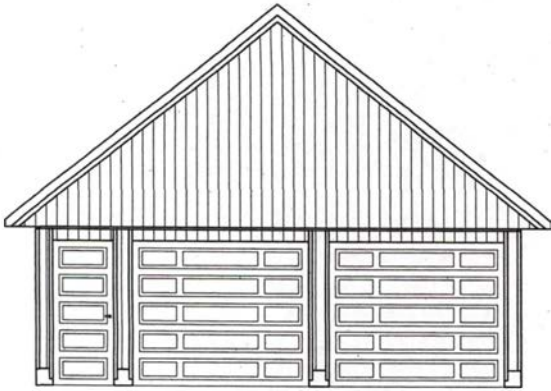


 RYGGE KOMMUNE
TEKNISKE TJENESTER
Byggesak og geodata

GODKJENT	Dato	Sign
	31.05.07	NO

Plan og Snitt	Garasje Truls Kristiansen	Dato: 25.02.02
		Skala: 1:50
		Sign: H.C.

Wald i skala 1:10



	RYGGE KOMMUNE	
	TEKNISKE TJENESTER	
Byggesak og geodata		
GODKJENT	Dato	Sign
	31.05.07	VO

Fasader	Garasje	Dato: 25.02.02
	Truls Kristiansen	Skala: 1:50
		Sign: H.C.

Nabolagsprofil

Sivveien 5

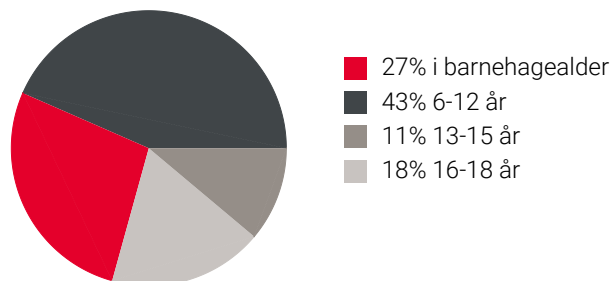
Offentlig transport

🚶 Såstad	2 min 🚶
Linje 200, 201, 600, 630, 633	0.1 km
🚶 Rygge stasjon	5 min 🚶
Linje RE20	3.3 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 15 min 🚶

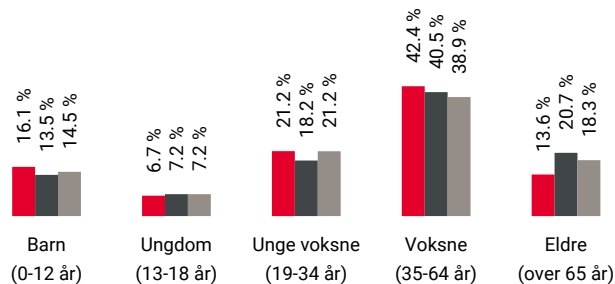
Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.)	4 min 🚶
332 elever, 18 klasser	2.8 km
Ekholt skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
307 elever, 15 klasser	3.2 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	6 min 🚶
93 elever, 9 klasser	3.7 km
Øreåsen skole (1-7 kl.)	8 min 🚶
296 elever, 21 klasser	3.6 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚶
560 elever, 44 klasser	2.6 km
Malakoff videregående skole	10 min 🚶
1000 elever, 46 klasser	5.2 km
Kirkeparken videregående skole	13 min 🚶
710 elever, 28 klasser	6.3 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunkrets: Såstad	719	283
📍 Kommune: Moss	50 290	23 847
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

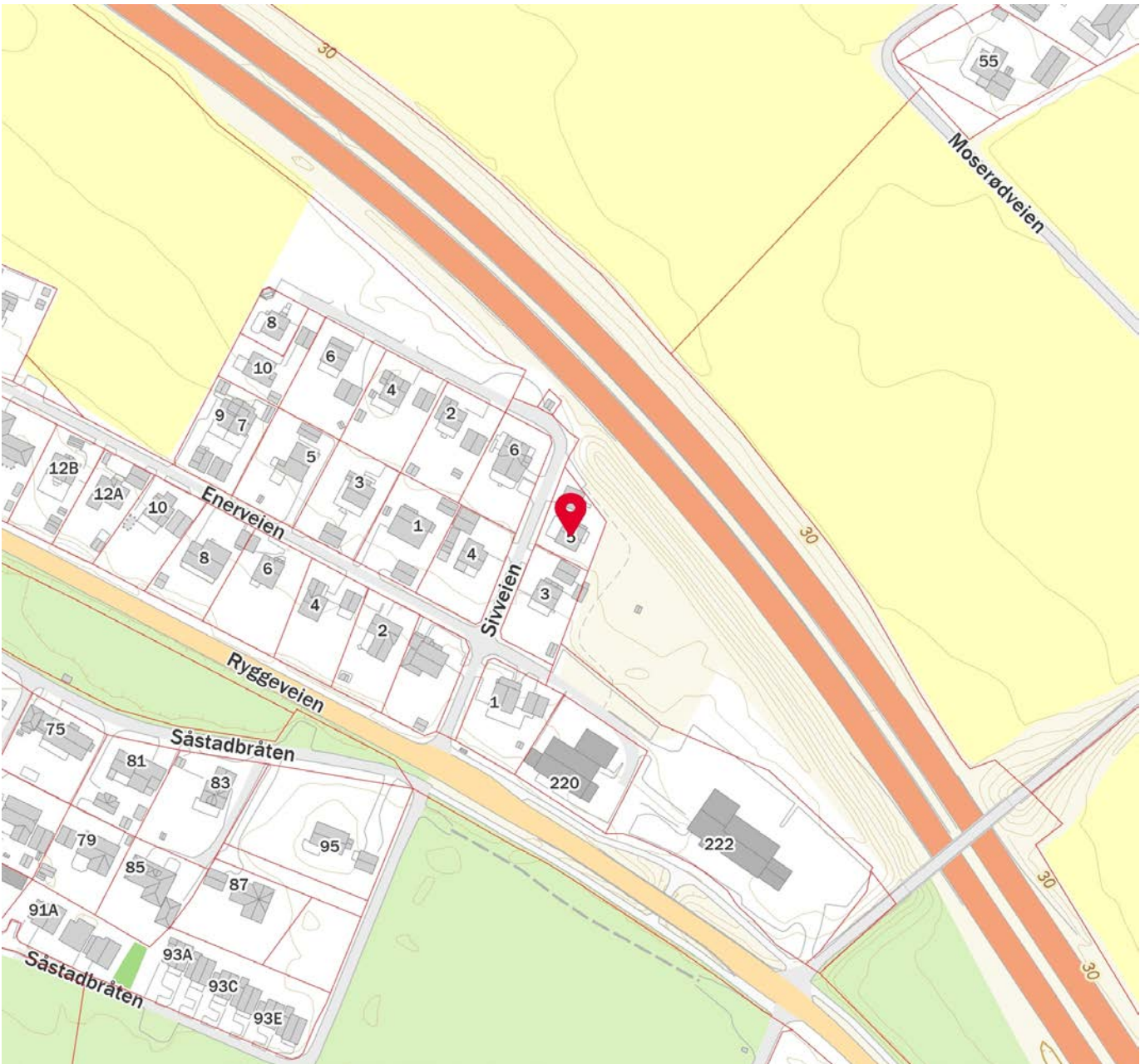
Halmstad barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
62 barn	2.4 km
Heimdalenga barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
78 barn	2.2 km
Voldskogen barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
35 barn	2.8 km

Dagligvare

Spar Dilling	4 min 🚶
Kiwi Rygge	4 min 🚶
PostNord	3.1 km

Sport

⚽ Toppen brl. øråsen	4 min 🚶
Ballspill	2.3 km
⚽ Bredsand - balløkke	4 min 🚶
Ballspill	2.5 km
🏊 Fokus Trening	21 min 🚶
🏊 SKY Fitness Rygge	5 min 🚶





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Sivveien 5
1570 DILLINGMeglerforetak: 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

aktiv.
Tar deg videre