

The image shows a bright, modern living and dining area. The walls are painted a light green color. On the left, there is a large window with a white frame and light-colored curtains. A potted plant sits on the windowsill. Above the window is a large, ornate chandelier with multiple lit bulbs. In the center, there is a white-framed glass door leading to a terrace. To the right of the door is a dining area with a white wooden table and four white chairs with brown leather seats. A large potted plant stands next to the table. On the wall above the table are three framed pictures: a lion's head, a deer's head, and an elephant's head. A grey sofa is visible in the foreground on the right. The floor is made of light-colored wood.

aktiv.

Tronvikveien 57, 1519 MOSS

**Lys og innholdsrik halvpart av
tomannsbolig – solrik terrasse, 3
soverom, moderne bad og attraktiv
beliggenhet på Jeløya!**



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Selger: Marius Holt Bunes
Ingrid Minde

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1960
BRA-i/BRA Total 166/166 kvm
Tomtstr.: 1194.9 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1, bnr. 2599
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1114250059

Din nye bolig?

Velkommen til Tronvikveien 57 – en innholdsrik og oppgradert halvpart av tomannsbolig med blant annet 3 soverom og kjellerstue. Atraktiv beliggenhet på naturskjønne Jeløya nær sjø og strand

Her får du en bolig med gjennomtenkte løsninger, moderne detaljer og god plass til hele familien. Lys og romslig stue med peis og store vindusflater gir en lun og innbydende atmosfære – med direkte utgang til sydvendt, delvis overbygget terrasse og usjenert hage. Kjøkkenet fra JKE har barløsning, god arbeidsflyt og stilfulle overflater. To bad, hvorav ett nytt og lekkert fra 2022 med gulvvarme, gir høy komfort i hverdagen.

Hovedsoverom med walk-in, kjellerstue og vaskerom gir fleksible bruksområder. Boligen har gode tekniske løsninger, elbillader og dokumentert oppgradering. Beliggenheten på Tronvik gir kort vei til strand, skole, barnehager og turstier.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	86
Energiattest	90
Fasade snitt	97
Plantegning	98
Vedtak Bruksendring	99
Ferdigattest	106
Dokumentasjon bad	110
Seksjonering	125
Veistatuskart	131
Oversiktskart	132
Grunnkart	133
Reguleringsplanforslag	134
Reguleringsplankart	135
Kommuneplankart	137
Nabolagsprofil	139
Andre vedlegg	142
Budskjema	150

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 83 m² Gang, bod, bod 2, vaskerom, innredet soverom 2, innredet soverom 3, innredet kjellerstue, bad/wc

1. etasje

BRA-i: 83 m² Entré, badwc, kjøkken, gang, stue, soverom 1, omkleddningsrom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Avtale med andre eierseksjon om deling av hage, parkeringsplasser og vedlikehold. Vedlikeholdskostnadene dekkes ut ifra eierbrøken som er 40/60 på bakgrunn av seksjoneringen i kartverket fra 1988.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig

Vertikaldelt/horisontaldelt tomannsbolig.

1 Etasje:

Entré, gang, bad/wc, kjøkken, stue, garderobe og soverom.

Kjeller Etasje:

Gang, vaskerom, to boder, soverom, innredet kjellerstue, bad/wc og soverom.

Utgang fra inngangsparti til en markterrasse på ca. 35 m².

Biloppstillingsplass utenfor boligen på en gruset gårdsplass.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1194.9 m²

Tomtebeskrivelse

Selveiertomt på 1.195 m². (To seksjoner) Tomten er opparbeidet og består av plen, beplantning i egne hage og en stor markterasse. Tomannsboligen er tatt i bruk. Det gruset gårdsplass. Parkering på gårdsplass.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på naturskjønne Jeløya – nær strand, skole og byliv
Eiendommen ligger i et svært populært og barnevennlig område på Tronvik, Jeløya – kjent for sitt vakre kulturlandskap og nærhet til sjøen. Her bor du med kort vei til Kyststien og Søndre Jeløy landskapsvernområde, som byr på fantastiske turmuligheter, badeplasser og naturopplevelser året rundt. I gangavstand finner du Alby gård med Galleri F15 og den velkjente kringlen, samt småbåthavn og badeplass ved Tronvikstranda.
Området har gode servicetilbud med dagligvarebutikker som Kiwi Refsnes og Coop Extra Jeløy, samt kort vei til apotek, kjøpesenter og Moss sentrum. For barnefamilier er

det gangavstand til Refsnes skole og flere barnehager, inkludert Tronvik Gårdsbarnehage og Refsnes barnehage.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med Eikelia holdeplass kun 50 meter fra boligen, og Moss stasjon nås på få minutter med bil. Herfra går det tog til Oslo og Halden, samt bussforbindelser til nærområdene. Jeløya har også fergeforbindelse til Horten og Vestfold.

Dette er et område som kombinerer ro og natur med nærhet til byens fasiliteter – perfekt for deg som ønsker en aktiv og familievennlig livsstil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Tronvikveien ligger på nordvestsiden av Jeløya, et område kjent for sin rolige atmosfære og naturnære beliggenhet. Bebyggelsen består hovedsakelig av eneboliger, rekkehus og mindre boligfelt, ofte med store tomter og god avstand mellom husene. Mange eiendommer har utsikt mot Oslofjorden eller ligger i gangavstand til kyststien og badeplasser. Området har en grønn og åpen karakter, med innslag av eldre bebyggelse og nyere boliger som harmonerer med landskapet. Det er lite tett bystruktur her, og området oppleves som luftig og fredelig.

Barnehage/Skole/Fritid

Området rundt Tronvikveien 57 på Jeløya i Moss har et godt tilbud av barnehager, skoler og fritidsmuligheter, spesielt tilpasset familier som ønsker nærhet til natur og rolig bomiljø.

I nærområdet finner du flere barnehager med fokus på natur, lek og trygghet:

Refsnes Barnehage; Barnehagen ligger idyllisk til på vestsiden av Jeløy, med både strand og skog som nærmeste nabo. De legger vekt på trygghet, gode relasjoner og høy kvalitet i det pedagogiske arbeidet.

Tronvik Gårdsbarnehage; En gårdsbarnehage med beliggenhet i landskapsvernområde på Jeløya. Barna deltar aktivt i stell av dyr, dyrking i drivhus og matlaging.

Espira Bellevue og Espira Søly – ligger idyllisk til på Jeløya, med nærhet til både skog og strand. Barnehagene har tilgang til en rekke fasiliteter i nærområde og tilbyr fullkost med egenprodusert mat.

Trollskogen Naturbarnehage – tilbyr fire avdelinger og legger stor vekt på friluftsliv og naturbasert pedagogikk.

Ramberg skole og Reier barne skole ligger innen rimelig avstand fra Tronvikveien og samarbeider tett med barnehagene i området.

Hoppert ungdomsskole ligger i gangavstand til boligen.

Jeløya er kjent for sitt rike friluftsliv:

Tronvikstranda – populær badeplass med svaberg og sandstrand.
Kyststien og Søndre Jeløy landskapsvernområde – gir fantastiske turmuligheter året rundt.
Kunstgallerier og lokale kafeer – gir kulturelle innslag i et ellers naturnært område.

Skolekrets

Område er tilknyttet Refsnes barneskole og Hoppern Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Det går lokalbuss fra Jeløya til Moss sentrum, med holdeplasser i nærheten av Tronvikveien. Bussene betjenes av Østfold kollektivtrafikk, og rutene går blant annet via Refsnes og Tronvik. Reisetiden til Moss stasjon er vanligvis rundt 10–15 minutter, avhengig av tidspunkt og rute.

Fra Moss stasjon går det hyppige togavganger til Oslo og Halden via Østfoldbanen. Dette gjør området attraktivt for pendlere som ønsker rolig bomiljø med tilgang til byens kollektivknutepunkt.

Jeløya har gode gang- og sykkelstier, spesielt langs kyststien og gjennom landskapsvernområdet. Dette gjør det enkelt å komme seg rundt lokalt uten bil.

Bygningssakkyndig

Erik Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en vertikaldelt/horizontaldelt tomannsbolig, oppført i 1960 i trekonstruksjoner i henhold til datidens byggeskikk og metoder. Boligen har naturlig ventilasjon og oppvarming med peisovn for vedfyring, samt elektriske varmekilder og termostatstyrt gulvvarme i bad/WC i kjeller og gang i kjelleretasjen. Bygningen har saltak konstruksjoner tekket med takstein. Vinduer og terrassedør er i tre med isolerglass, og ytterdøren er også i tre.

Bygningen er fundamentert på faste stabile masser med en støpt betongplate på grunn og betongmur/vegger. Det er antatt at fundamenteringen er på fast grunn eller komprimerte stabile masser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, noe som begrenser kunnskapen om byggegrunn og stabilitet.

Grunnmuren er av plasstøpt betong. Det er typisk for byggeåret at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, som plast, mot grunnen, noe som kan føre til at fukt trekkes opp i konstruksjonene.

Dreneringen er av ukjent alder og mangler montert kantlist over knotteplast langs grunnmuren. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis og krav fra

byggetiden. Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, bygningens beliggenhet og fyllmasser rundt dreneringen.

Ytterveggene er i bindingsverk med kledning, isolert med mineralull i henhold til datidens krav. Kledningen har flere sprekker og værslitte bord, med noe råte. Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav. Ytterveggene og grunnmuren anses å ivareta sin opprinnelige funksjon, med normal bruksslitasje og klimapåkjenning. Fasaden er kledd med stående kledning.

Takkonstruksjonen er en saltakskonstruksjon tekket med takstein av ukjent alder.

Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål. Beslag i stål på isbord er slitt flere steder, og lakken har begynt å flasse av.

Etasjeskillene er utført i trebjelkelag fra byggeårene. Etasjeskillene fungerer som tiltenkt uten konstruksjonsmessige negative avvik utover gjeldende standard.

Vinduer er med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1981, 1988 og 2023 (PVC i soverom og kjellervindu). Eldre vinduer viser noe værslitasje og sprekker i treverket. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punktering. Ytterdøren er i tre med sidefelt av glass, og det er ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje for alderen. Balkongdøren er med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2012, uten unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Utgang fra stuen fører til en markterrasse. Terrassegulvet er i impregneret trevirke, som er værslitt og oppsprukket.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for taktekking og mest sannsynlig undertak (ikke innsisert).

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på nedløp og beslag.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis slitt/råten trevirke/trepaneler observert rundt gavlveggen og de andre veggene. Veggene har dårlig/ingen lufting mellom utlektet panel.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Eldre vinduer er noe værslitt/sprekker i treverket.

- Utvendig - Ytterdør

Avvik: Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord bærer preg av å være værslitt/oppsprukket.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

- 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.

Stedvis knirk i laminat.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Pipe og ildsted

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.

- Kjeller - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det mangler drenering fra innebygget sisterner.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Noe kobberrør på bad/wc i 1. etasje. TG2 settes for at flere rør begynne og bli gamle. Det er ikke kjent om det er benyttet mansjett ved rørgjennomføring på våtrommets side da dette ligger bak baderomsplater.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det måles noe høye verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 1. Etasje - Bad/wc - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Våtrom - Kjeller - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Byggmester Berntsen

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i kjeller i 2022/2023 i regi av Byggmester Berntsen.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Nytt sluk. Se vedlagt dokumentasjon

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Tidligere eier hadde polygon på befaring som viste til forhøyde verdier på det ene rommet i kjeller. Anbefalt å legge varmekabler og god ventilering, ellers observasjon

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet i gulv kjellerstue.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Tidvis sølvkre periodevis i kjeller og vaskerom bad. Maur i hage.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elpartner

Beskrivelse: Montert elbillader juli 2025

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Storm elektro hadde kontroll av anlegget i 2017 under gammel eier

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ny Zaptec go lader montert i Juli 2025

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Avtale med andre eierseksjon om deling av hage, parkeringsplasser og vedlikehold. Vedlikeholdskostnadene dekkes ut ifra eierbrøken som er 40/60 på bakgrunn av seksjoneringen i kartverket fra 1988. Det kan oppleves lytt fra etasje over, mest på bad i første etasje fra ventilasjon i tak, som har blitt anbefalt å tettes da det er ventilasjon i vegg.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 83 kvm: Entré, badwc, kjøkken, gang, stue, soverom og omkleddningsrom

TBA 35 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 83 kvm: Gang, vaskerom, innredet kjellerstue, bad/wc, 2 boder og 2 soverom (bruksendret)

Standard

Velkommen til Tronvikveien 57. En innholdsrik vertikal halvdel av en tomannsbolig med funksjonelle løsninger og praktiske oppgraderinger.

Boligen har gruset felles gårdsplass hvor det er god plass til et par biler. Boligen har videre adkomst via en pen, hvit ytterdør som fører inn til en romslig entré. Her er det en plassbygget garderobe med god plass til yttertøy og sko.

Boligen har et lyst og funksjonelt kjøkken med god arbeidsflyt og rikelig med benke- og skaplass i en praktisk L-formet løsning. Innredningen er fra 2007 fra JKE og fremstår velholdt, godt med innredning med blant annet høye overskap som gir ekstra lagringsplass. Mellom over- og underskap er det montert belysning og dekorative, selvklebende fliser med flismønster. Veggene har malt strietapet med Mineral Revive-maling, som gir et moderne og jevnt uttrykk.

Kjøkkenet har antrasittgrå laminatbenkeplater, nedfelt dobbel oppvaskkum og integrert vinhyll. To vinduer gir godt med naturlig lys, og en stilfull barløsning skaper en sosial sone mot spiseplassen. Det er integrert stekeovn, keramisk koketopp, oppvaskmaskin og ventilator, samt plass til kjøleskap. Gulvet er belagt med grå laminat – både slitesterkt og lettstelt.

Boligen har to bad, et i 1. etasje med laminatfliser og malt strie, og et lekkert bad i kjelleren fra 2022 med flislagt gulv, baderomsplater på veggene, termostatstyrt gulvvarme, moderne servantskap, speil med lys og veggmontert toalett. I tillegg finner du et vaskerom i kjeller med fliser, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Stuen fremstår lys og innbydende med delikate overflater og store vinduspartier som slipper inn rikelig med dagslys. En dobbel skyvedør leder ut til den sydvendte markterrassen, og den skjermede beliggenheten mot hagen sørger for privatliv uten innsyn – til tross for de generøse glassflatene. Rommet har en god og praktisk utforming med plass til både spisebord og en komfortabel sofagruppe med tilhørende møbler. I tillegg finner du en koselig, peis med innsats, som gir både varme og en lun atmosfære på kjølige dager. I tillegg til den romslige stuen i 1. etasje, har boligen også en kjellerstue - perfekt med ekstra spillerom for barnefamilier. Her er det god plass til sofagruppe og oppbevaringsmøblement.

Boligen har 3 soverom. Hovedsoverommet ligger i 1. etasje og har adkomst via walk-in closet som er rikelig innredet med garderobeinnredning. Rommet har god plass til dobbeltseng og er utstyrt med en romslig skyvedørsgarderobe. I underetasjen finnes to soverom. Begger rommene er romslig med plass til dobbeltseng, garderobe og øvrig møblement. Se pk. ferdigattest for ytterligere informasjon.

De tekniske løsningene gir trygghet i hverdagen: vannrør er både av plast og kobber, avløp i plast, og rør er oppgradert i forbindelse med badet i kjelleren. Naturlig ventilasjon, kjøkkenventilator og mekanisk avtrekk på bad sikrer god luftflyt.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er smart plassert i vegg på bad/wc. Varmtvannsberederen er en smart varmtvannsbereder fra Høiax som kan styres fra wifi. Sikringsskapet med automatsikringer har 12 kurser og hovedsikring på 63 Amp, med samsvarserklæring fra 2018 og dokumentasjon på elbillader fra 2025. Innvendig er det valgt lyse og behagelige materialer med laminat i oppholdsrom, baderomsplater og smartpanel og strie på vegger, og malte plater i himling. Stuen byr på en takhøyde på ca. 2,36 m, som gir en luftig følelse.

Boligen varmes opp med panelovner, peis i stuen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Byttet dørhåndtak på alle innerdører
- malt de fleste rom i boligen

2024:

- Foliert kjøkken, lagt selvkleblis på vegg, malt strietapet med Mineral revive maling.
- Installert pax garderobe/walk inn closet i alkove
- Installert ny kjøkkenvifte på kjøkken

2023:

- Installert nye vinduer soverom oppe og soverom i kjeller.

2022:

- Installert høiax smart VVbereder. Rørlegger Edvardsen og Jeløy Elektro
- Badet i kjelleretasjen er pusset opp i 2022.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV/internett fra Altibox

Parkering

Boligen har biloppstillingsplass på fellesareal rett utenfor boligen. Seksjonen disponerer parkeringen foran trappen og på kortsiden, mens nabo disponerer garasje

og plassen foran. Det er montert ladeboks til El. bil på veggen. Dette fremgår ingen sted i en skriftlig avtale men er videreført muntlig avtale etter tidligere eier. Ved f.eks gjester er det god plass til 4-5 biler på seksjonens plasser.

Solforhold

Solforholdene ved Tronvikveien 57 på Jeløya i Moss vurderes som gode. Eiendommen har en sydvendt markterrasse og en usjenert hage, noe som gir optimale solforhold store deler av dagen – spesielt fra formiddag til kveld. Dette gjør uteområdet ideelt for både avslapping, grilling og sosiale sammenkomster på varme dager.

I tillegg ligger eiendommen i et åpent og grønt område, uten høye bygg som skygger for solen. Den naturlige beliggenheten på Jeløy, med nærhet til kysten og landskapsvernområdet, bidrar til at boligen får maksimalt utbytte av sollys gjennom året.

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

3770076

Radonmåling

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy. Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen. Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring. Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med peisovn for vedfyring. Boligen oppvarmes ellers av varmekabler på bad/wc i kjeller, gang i kjelleretasjen og elektrisitet.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 24 220

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt bolig: kr 5939,00

Restavfall 240 l: kr 4220,63

Papir 370 l: kr 178,13

Glass/metall 140 l: kr 178,13

Plast 240 l: kr 178,13

Feiing/tilsynsavgift: kr 448,00

Årsgebyr vann: kr 632,50

Årsgebyr avløp: kr 948,75

Akonto vann: kr 6880,96

Akonto avløp: kr 10554,55

Totalt: kr 30158,78

Eiendomsskatt

Kr 5 939

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 939,- 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 primær

Kr 961 342

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 845 368

Formuesverdi sekundær år

2023

Vannavgift

Kr 5 953

Vannavgift år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2599, seksjonsnummer 2 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:

06.10.1988 - Dokumentnr: 9412 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 186/460

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 06.01.25. Ferdigattesten gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Kommunen har i brev fra 22.12.25 gitt tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som vist på tegninger mottatt 10.12.2025, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 jf. § 21-4. Tegningene og dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke opprinnelig midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Offentlig

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Tronvikskogen med tilliggende uregulerte områder (plan-ID 163), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er regulert til boliger (1127 kvm), annen veigrunn (59 kvm) og kjørevei (9 kvm).. 12.06.1984

Følger Kommuneplanens arealdel 2021-2032, ikrafttredelse 24.03.2021. 1195 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn Bolig.

Det er ikke registrert planarbeid på eller i umiddelbar nærhet av eiendommen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 890 (Omkostninger totalt)

129 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 890

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Digital annonsering

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger/overtakelse per stk. (2. og 3. gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 118 700

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

Ansvarlig megler

Baard Janitz

Eiendomsmegler

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Ansvarlig megler bistås av

Helene Ellefsen

Eiendomsmegler

helene.ellefsen@aktiv.no

Tlf: 415 51 060

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.12.2025



Aktiv Eiendom V/ Baard Janitz ønsker velkommen til Tronvikveien 57 - Pen 1/2 part av tomannsbolig med moderne overflater, solrik markterrasse, hage og parkering – attraktiv beliggenhet på Tronvik



Romslig, delvis overbygd markterrasse med flotte solforhold og god plass til både loungegruppe og spisebord.



Frodig hage med gressplen, busker og trær – perfekt for lek, avslapning og solrike dager, helt uten sjenerende innsyn.



DJI_20250922135430_0836_D.jpg



Store vindusflater og lyse overflater gir stuen en åpen og innbydende atmosfære med flott dagslys gjennom hele dagen.



Stuen har en praktisk utforming med god plass til både spisebord og sofagruppe med tilhørende møbler.





Til tross for de store glassflatene, er stuen skjermet mot innsyn takket være den rolige beliggenheten mot hagen.



Den sjarmerende peisen med innsats gir både ekstra varme og en lun stemning på kjølige dager.



Fra stuen leder dobbel skyvedør ut til en sydvendt markterrasse – perfekt for solrike dager og hyggelige kvelder.



Terrassen har direkte adkomst fra stuen og er skjermet mot naboen – ideell for grillkvelder og rolige stunder.



Velkommen inn - Her er det en plassbygget garderobe med god plass til yttertøy og sko.



Badet i hovedetasjen har laminat fliser og baderomsplater – enkelt å holde rent og pent.



Praktisk L-formet kjøkken med god arbeidsflyt og rikelig med benke- og skap plass.



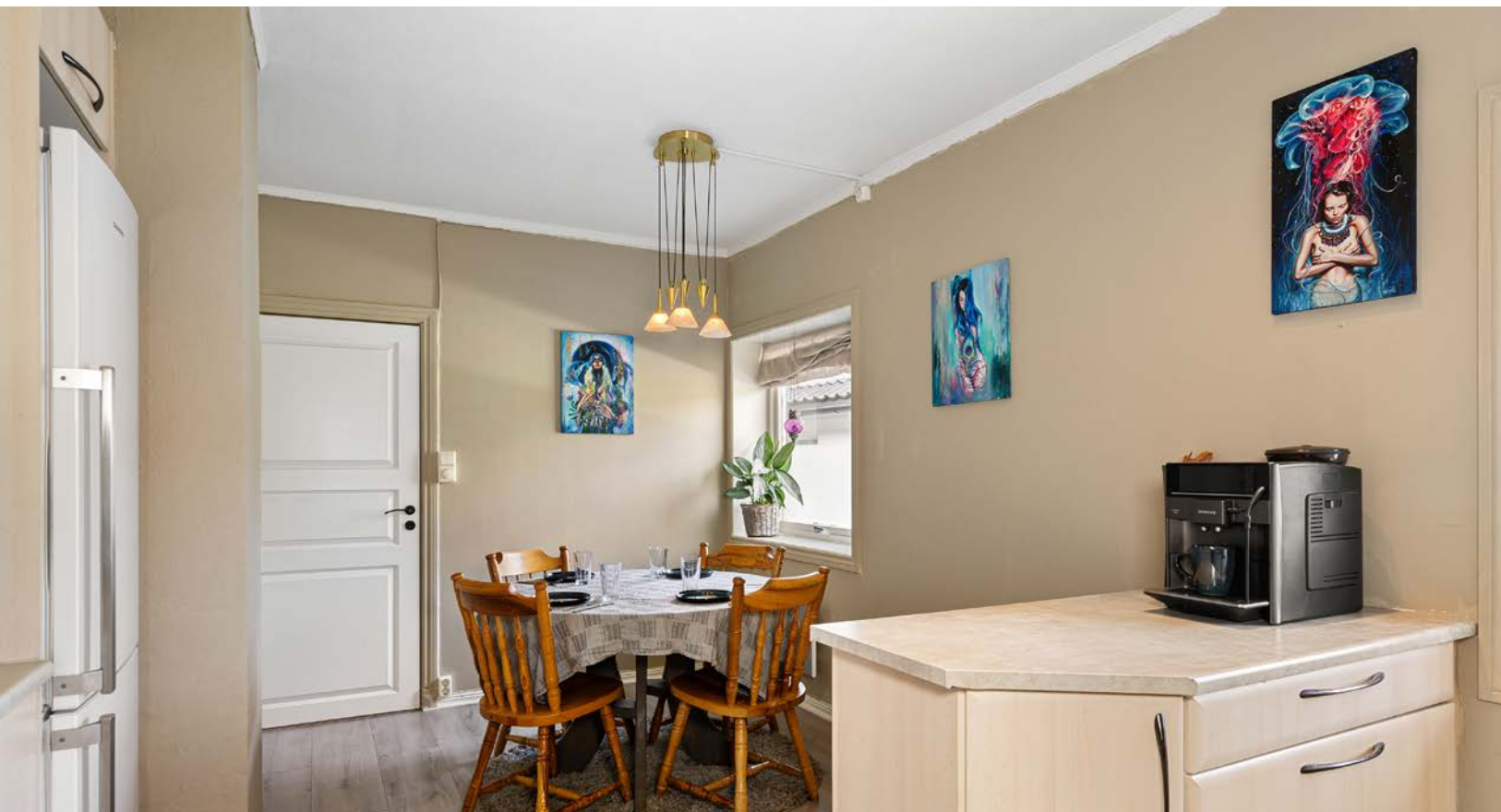
Barløsning skaper en naturlig overgang til spiseområdet – perfekt for både hverdagsbruk og gjester.



Selvklebende fliser med flismønster og belysning mellom skapene gir kjøkkenet et stilfullt preg.



Kjøkkeninnredning fra 2007 med høye overskap og folierte fronter gir et moderne og ryddig uttrykk.



To vinduer gir godt med dagslys, og grå laminat på gulvet sørger for et slitesterkt og lettstelt underlag.



Fra stuen er det inngang til hovedsoverommet via et innholdsrikt walk-in closet



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og er montert skyvedørsgarderober med god plass.



Boligen har et lekkert bad i kjeller, flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme, vegghengt toalett og stilrent servantskap med speil og lys. Våtromsplater på veggene



Flislagt gulv med gulvvarme sørger for en lun og behagelig start på dagen – året rundt.



Badet er oppusset i 2022 med fokus på komfort, stil og praktiske løsninger – klart til bruk uten behov for oppgraderinger.



Moderne innredning med praktisk oppbevaring og speil med integrert lys gir både funksjon og atmosfære.



I kjelleretasjer er det flere disponible rom og i gangen er det en flott plass til et lite hjemmekontor.



Kjellerstuen gir et ekstra oppholdsrom – ideelt som lekerom, TV-stue eller ungdomsavdeling med god plass til møbler og oppbevaring.



Kjellerstuen er perfekt for familiens unge



Ett av soverommene i kjelleretasjen



Soverom 2 i kjelleretasjen



Boligen ligger i et populært og barnevennlig boområde på Tronvik – med kort vei til strand, småbåthavn og naturopplevelser.



Refsnes barneskole, Hopperen ungdomsskole og flere barnehager ligger i nærmiljøet – praktisk for barnefamilier.



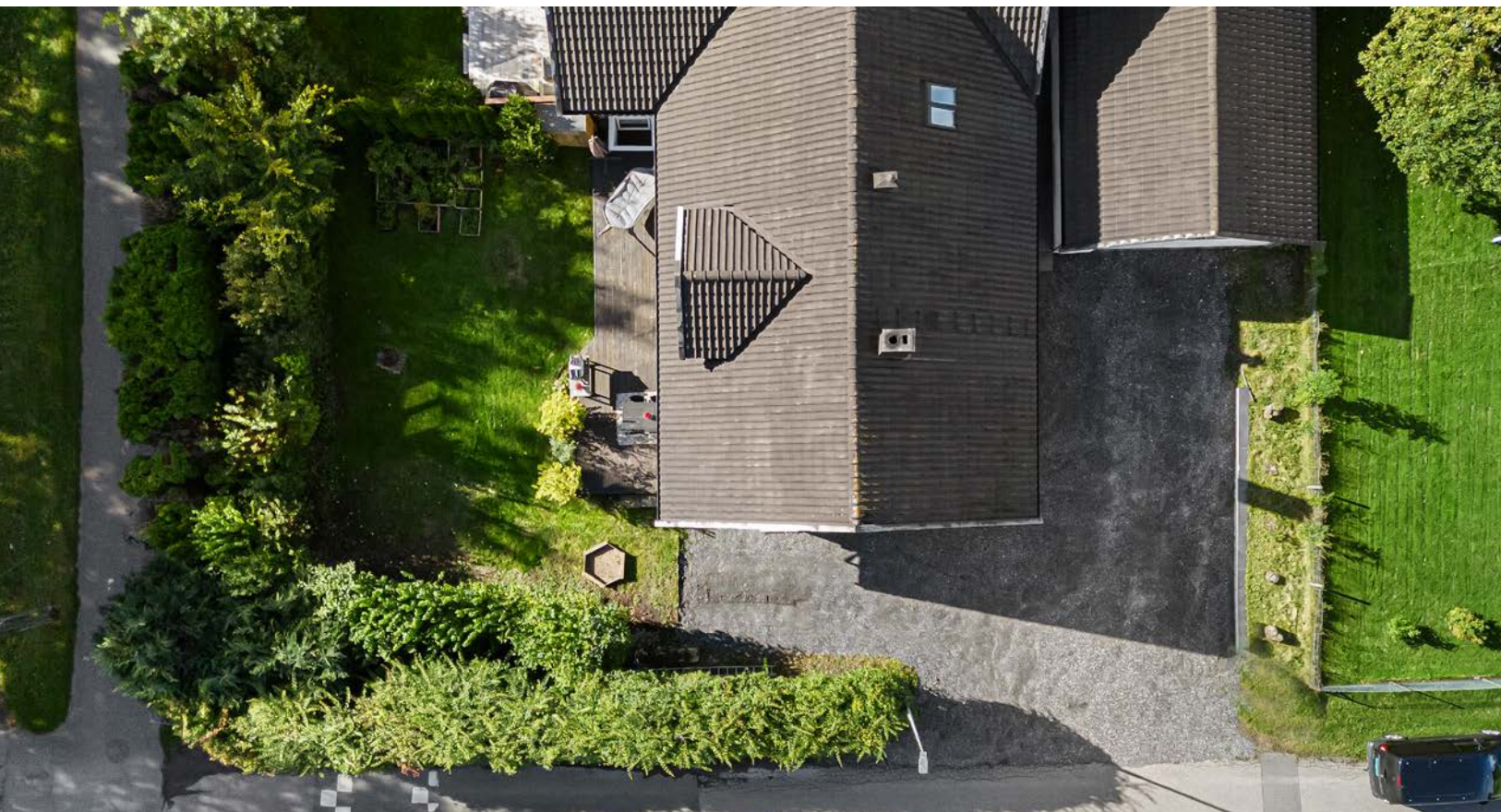
Albyskogen, Rødsåsen og Alby gård med Galleri F15 og kafé gir fantastiske turmuligheter og kulturopplevelser.



Tronvikstranden ligger bare noen minutters gange unna – en idyllisk badeplass med sandstrand og store gressarealer, perfekt for sommerdager med familien.

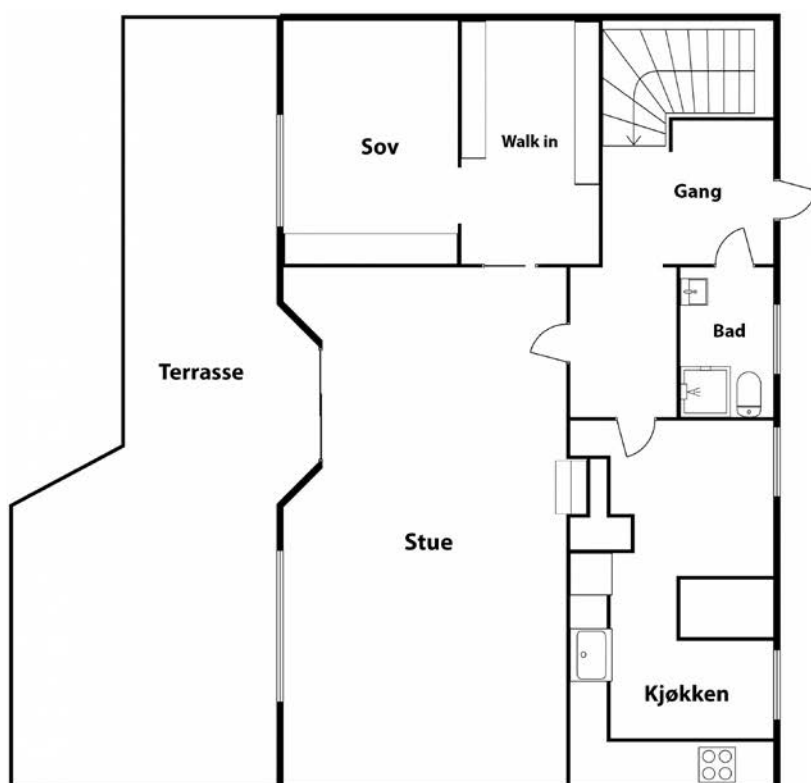


Boligen er en innholdsrik og funksjonell del av tomannsbolig beliggende i et attraktivt og barnevennlig område på Jeløya.



Gruset gårdsplass som deles med naboen. Boligen har utvendig biloppstillingsplass langs kortveggen og foran trappen mens nabo disponerer garasje og plassen foran..

Tronvikveien 57 1.etg

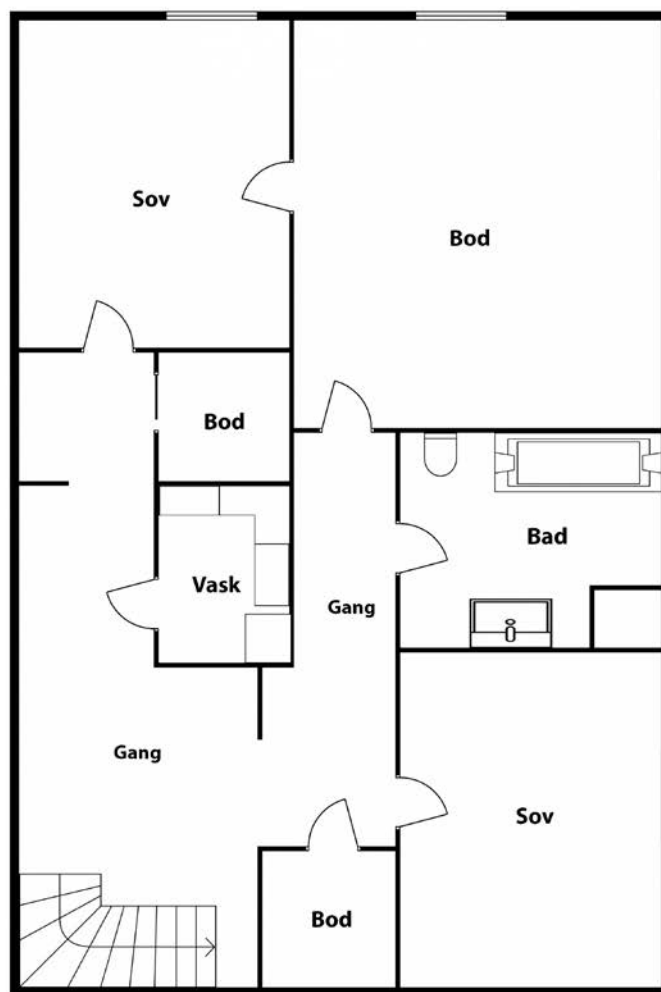


aktiv.
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

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

Tronvikveien 57 Kjeller.



aktiv.
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Vertikaldelt tomannsbolig
 Tronvikveien 57, 1519 MOSS
 MOSS kommune
 gnr. 1, bnr. 2599, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 23.09.2025

Oppdragsnr.: 22602-1029

Referansenummer: BB3732

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Pettersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Erik Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

ep@taksator.no

950 60 321



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over to plan med sør/vestvendt terrasse, som ligger sentralt på Tronvik på Jeløy.

Tomannsboligen er oppført i 1960 ifølge kommunale opplysninger.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming med peisovn for vedfyring.

Boligen oppvarmes ellers av varmekabler på bad/wc i kjeller, gang i kjelleretasjen og elektrisitet.

2 badrom med standard og konstruksjoner. Badet i kjelleretasjen er pusset opp i 2022.

Vinylplater/fliser på et bad og fliser på bad i kjelleretasjen.

Vaskerom i kjeller.

Kjøkken med innredning med glatte fronter.

Laminat benkeplate med kum i rustfritt stål.

Blandebatteri i rustfritt stål.

Flislignende plater på vegg bak platetopp og vask.

Utgang fra stue til en solrik terrasse.

Baderommet i 1. etasje har servantinnredning.

Gulvstående klosett og dusjkabinett.

Baderom i kjeller etasjen har servantinnredning,

Vegghengt klosett og badekar.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Fliser på gulv.

Boligen har noen steder høy slitasje.

Oppsummering om hva eier har gjort i sin eier tid:

2022 - Installert høiax smart VVbereder. Rørlegger Edvardsen og Jeløy Elektro

2023 - Installert nye vinduer soverom oppe og soverom i kjeller.

2023 - 3-Lags PVC vinduer med hhv 0,81 og 1,01Uw grad. Støpt ny lysgrav til vindu i kjeller – Bygg og renovering Moss

2023 - Felt trær på gårdsplass mot nabo

2024 - Foliert kjøkken, lagt selvkleblis på vegg, malt strietapet med Mineral revive maling.

2024 - Installert pax garderobe/walk inn closet i alkove

2024 - Malt østlige yttervegg fasade

2024 - Installert ny kjøkkenvifte på kjøkken

2025 - Installert Elbillader

2025 - Lagt ett topplag (ca 13tonn) med subbus på gårdsplass

2025 - Byttet dørhåndtak på alle innerdører

2020 - 2025: Vi har i perioden vi har bodd i huset malt de fleste rom i boligen. Oppgradert hagen med beplantning og kutting av gamle døde trær.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Vertikaldelt tomannsbolig

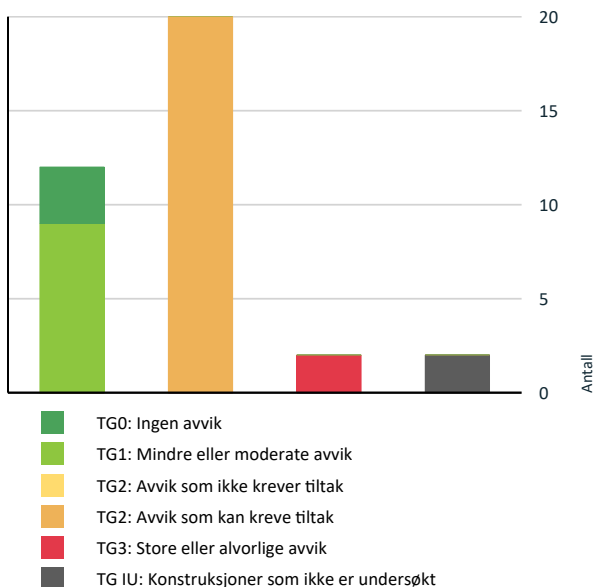
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, dagens bruk samsvarer.

Det er godkjent bruksendring av rom i underetasjen datert: 22.12.2025.

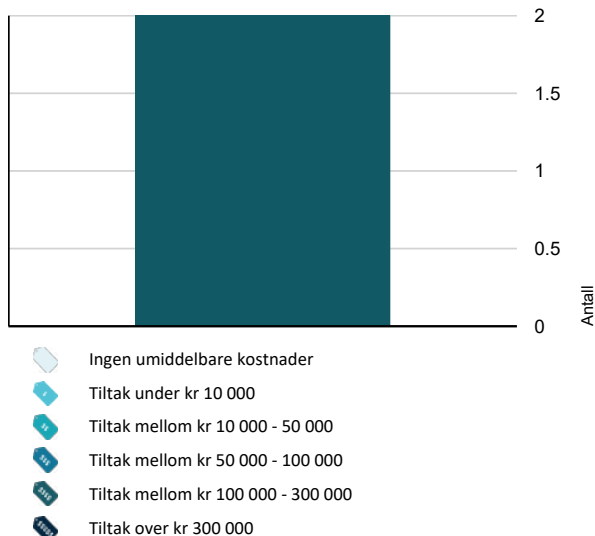
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylles krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  Våtrom > 1. Etasje > Badwc > Generell [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
-  Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
-  Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
-  Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Ytterdør [Gå til side](#)
-  Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Radon [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1960

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Denne seksjonen omfatter i 2. etasje i tomannsboligen. Tak/undertak er kun observert fra bakkeplan.

Taket er tekket med takstein med ukjent alder.

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.

Det påpekes at takkonstruksjoner er omfattet av den andre seksjonen, men at vedlikeholdsansvaret er fordelt 40/60 mellom seksjonene.

Takkonstruksjon/-teking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertak inspisert fra terreng.

Undertak ikke mulig å inspisere da dette ikke omfatter denne seksjonen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for takteking og mest sannsynlig undertak (ikke inspisert).

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål.

Beslag i stål på isbord er slitt flere steder og lakken har begynt å flasse av.

Nedløp og beslag deles 40/60 i forhold til vedlikehold for de to seksjonene.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

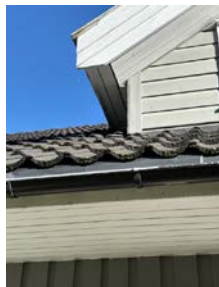
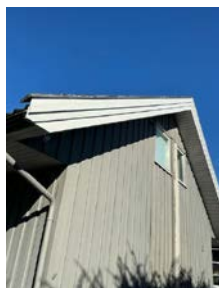
Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak

- 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.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med kledning kledning, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).

Veggkonstruksjon deles 40/60 i forhold til vedlikehold for de to seksjonene.

Tilstandsrapport

Kledning har flere sprekker/værslitte bord, noe råte.

Det er ikke opplyst om når kledning ble byttet av eier.

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis slitt/råten trevirke/trepaneler observert rundt gavveggen og de andre veggene. Veggene har dårlig/ingen lufting mellom utlektet panel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.

Det er viktig at man, ved evt. bytte av ytterkledning, sørger for at skjøter utføres med skråskjærte skjøter for å minne muligheten for oppsug av fukt. Skjøter i stående trekledning bør skjæres i vinkel på 15-20 grader, for å sikre avrenning av vann.

For å hindre oppsug av fukt i kledning og lister, anbefales en spalte på min. 6 mm mellom kledning/vannbrett.



TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.

Det er ikke mulig å inspisere undertak/loft da dette tilhører den andre seksjonen. Det påpekes at takkonstruksjoner er omfattet av den andre seksjonen, men at vedlikeholdsansvaret er fordelt 40/60 mellom seksjonen.

Det settes derfor ikke Tilstandsgrad.

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra 1981, 1988 og 2023 PVC (soverom og kjellervindu).

Eldre vinduer er noe værslitt/sprekker i treverket.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at noen vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da noen vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.



TG 2 Ytterdør

Ytterdør i tre med sidefelt med glass.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

- Inngangsdør og dører i kommunikasjonsveier skal ha fri bredde på minimum 0,86 m.

I bygninger beregnet for mange personer skal fri bredde være på minimum 1,16 m.

- Dører internt i boenheter skal ha fri bredde på minimum 0,76 m.

- Dører skal ha fri høyde på minimum 2,0 m.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befarings, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befarings.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.



TG 1 Terrassedør

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra 2012.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en solrik markterrasse på ca. 35 m².

Terrasse/gulv i impregnert trevirke, som er værslitt/oppsprukket.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord bærer preg av å være værslitt/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Terrassebord bør skiftes på sikt.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Horisontale tomannsbolig er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongplate på grunn med betongmur/vegger.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.

Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Dette omfatter alt innenfor boligens yttervegger.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.

Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.

Dette gjelder samtlige konstruksjoner.

En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv:

Vinylfliser på gulv på bad/wc oppe i 1. etasje, fliser på bad/wc i kjeller og vaskerom, laminat ellers i rommene.
Termostattstyrt gulvvarme på bad/wc og gang nede i kjeller.

Vegger:

Baderoms plater på vegger på bad/wc i kjeller.
Ellers smalte flater (strie) og smartpanel.

Himlinger:

Malte plater (strie).
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

Riper i laminat, knirk og hakk/merker på overflater på vegg ellers i boligen. Noen overflater er uferdig og mangler den siste finishen.

Stedvise riper/hakk og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.
En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utførte analyser av etasjeskillere.

Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggt teknisk konsulent.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og kjellerstue). Det ble registrert avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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.

Stedvis knirk i laminat.

Tilstandsrapport

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.

Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen.

Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.



TG 2 Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue fra ukjent alder.

Det er gjennomført tilsyn med fyringsanlegget fra kommunalt feiervesen.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i kjellerstue (på et typisk utsatt sted).

Betongvegger og utforet vegg med trepanel i innredet kjellerstue.

Tilstandsrapport

Uforet vegg er uheldig løsning da det ved evt. fuktinnslag eller kapillært oppsug fra grunnen, kan oppstå kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i midt på veggen.
Det ble registrert noe forhøyede fuktverdier, 60% relativ luftfuktighet.
Dette er innenfor referansepunkt.

Det ble også brukt fuktmåler med pigg på antatt bunnsvill på utfored vegg, denne viste at svill hadde 14,6% fuktighet.
Dette er innenfor referansepunktet.

Ellers ingen unormale avvik på selve panel på vegger.

Dette er likevel ingen garanti for at det ikke er avvik/skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt(overflate søk) på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng. Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.

Kontrollerte punkter hadde noe unormale utslag på fukt og stedvis noe saltutslag og løs puss, hovedsakelig på yttervegger mot terreng.

Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observerte forhold og utførte målinger som er i tråd med gjeldende forskrift.



TG 2 Innvendige trapper

Trapp i tre mellom 1. etasje og kjeller.
Bredde på trapp er 90 cm.

Høyde mellom opptrinn ble målt til ca. 19 cm.
Dette er høyere enn dagens forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.

Trappene fungerer slik de er i dag, men oppfyller ikke dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Glatte, fabrikkklakkerte/folierte.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



VÅTROM

1. ETASJE > BADWC

Generell

Bad/wc - Adkomst fra entrè/gang.

Vinyfliser baderom med baderoms plater og eldre standard og konstruksjoner. Ukjent alder.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.

Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Tilstandsrapport

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

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

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Det anbefales å fortsette å dusje i dusjkabinett før badet skal renoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BADWC

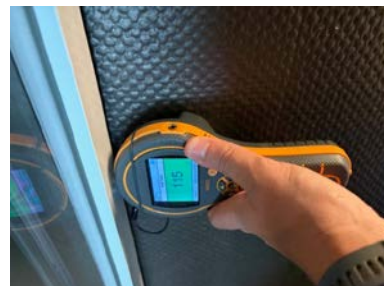
Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entré/gang), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer badet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for badet. Gulv måles ikke.



KJELLER > VASKEROM

 **Generell**

Tilstandsrapport

Vaskerom - Adkomst fra kjeller.

Betongvegger med konstruksjoner fra byggeårene.

Fliser på gulv med eldre støpejernsluk.

Det er opplegg for vaskemaskin, tørketrommel.

Vaskerom med standard og konstruksjoner fra antatt byggeåret.

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller oppbygd som et fullverdig våtrom.

Det er da heller ikke krav til fall på gulv eller andre tekniske krav som gjelder for definerte våtrom.

Vaskerommet konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Vaskerommet har oversteget forventet levetid på 20 år.

Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Vurdering av avvik:

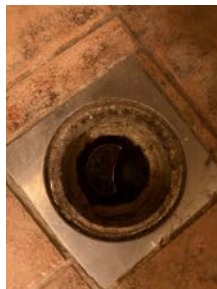
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjonen grenser til murvegger.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuksøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJELLER > BAD/WC

Generell

Bad/wc - Adkomst fra gang i kjeller.

Tilstandsrapport

Flislagt baderom med baderomsplater på vegg med standard konstruksjoner fra 2022.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutebiter eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).



KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger.

Glatte, malte himlingsplater.

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter MMS3) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 29 mm.

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

KJELLER > BAD/WC

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Det var ikke mulig å utføre en fullgod kontroll/inspeksjon av sluk, da dette er lokalisert under badekar.

Tilstandsrapport

Slukets plassering gjør det vanskelig å utføre jevnlig renhold.

Generell info om sluk:

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant med lys.

Veggmontert klosett.

Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sistene, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.



KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtreksventil på vegg.

Tilluft via liten spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da baderom er fra 2022 og mindre enn 5 år nytt.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuksøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2007 med innredning fra JKE.
Innredning med hvite glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Blandebatteri i rustfritt stål
Fliser lignende plater på vegg bak platetopp og vask.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap med kjøll og frys.

Noen fronter har hakk/merker etter slitasje.

Selv om det ikke var et krav da kjøkkenet ble installert, anbefales det nå generelt å installere vannstopper med sensor og magnetventil samt en komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ellers normal og forventet bruksslitasje sett ut ifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder og merker/hakk på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk. Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over stekesone, med avtrekk ut.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg fra eldre dato og av nyere dato i forhold til totalrenovering av bad/wc i kjeller i 2022.

Hovedsakelig vannførende rør i plast rør som ligger åpent på vegg og himling på vaskerom og bad/wc i 1 etasje.

På kjøkken er det benyttet en blanding av kobberør med plast og plastrør.

Stoppekraner er lokalisert på innredet kontor i vegg.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll, gitte opplysninger samt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Noe kobberør på bad/wc i 1. etasje. TG2 settes for at flere rør begynne og bli gamle.

Det er ikke kjent om det er benyttet mansjett ved rørgjennomføring på våtrommets side da dette ligger bak baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Interne og synelige avløpsrør i plast ført rørføringer av ukjent alder.

Det påpekes at rørføringer som ligger skjult kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

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.

TG 2 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad. Synlig avtrekksventil på kjøkken.

Kjøkkenventilator med avtrekk på yttervegg.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.

Tilstandsrapport

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Berederen er plassert på bad/wc inni en vegg, med tilgang via en luke, der det er sluk i rommet.

Berederen var vanskelig å inspisere.

Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.



1 TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i gang i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer.

12 fordelerkurser.

Hovedsikring på 63 Amp.

Det er klistret på samsvarserklæring for målerbytte fra ELTEL i 2018.

Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæring elkontroll, risikovurdering, sluttkontroll mm. Elbillader montert i 2025.

Tilstandsrapport

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EI-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5." eller endringer i eksisterende anlegg.

Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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.
2025 Usikker på svar. Når elbillader ble installert sommeren 2025 ble det montert ny kurs og flyttet på måler.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja. Storm Elektro, Elsmia, Moss elektroinstallasjon, Jeløy elektro, Se forøvrig vedlagte dokumenter
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei 2017 av Storm Elektro AS.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

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

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

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Støpt såle i kjeller, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent alder, ikke montert kantlist over knotteplast langs grunnmur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, skal det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt.

Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk. Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate.

Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett.

Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det måles noe høye verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapillærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

Drenering og grunnmur bør overvåkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plassenbetong..

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Grunnmuren har høy alder og har vært eksponert for klimapåkjenninger og naturlig slitasje over tid.

Slike forhold er vanlig for eldre konstruksjoner og skyldes langvarig påvirkning fra fukt, temperatursvingninger og eventuell bevegelse i omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnmuren har høy alder, og noe slitasje og værpåvirkning må forventes. Dette er normalt for eldre konstruksjoner, og vedlikehold bør påberegnes som en naturlig del av eierskapet.

På generelt grunnlag anbefales det å følge med på konstruksjonen over tid, spesielt med tanke på eventuelle riss, avskallinger eller andre tegn til bevegelser og fuktpåvirkning som kan oppstå som følge av aldring og klimapåkjenninger.

Regelmessig tilsyn og nødvendig utbedring vil bidra til å forlenge levetiden og ivareta konstruksjonens funksjon.



TG 0 Terrenghorhold

Flat og noe skrående tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggene og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.

Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.

Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

Offentlig vann og avløpsledninger via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

Det er tre lysgraver utenfor kjellervinduene.

Flere av disse har en høyde på mer enn 50 cm, da er det krav til enten rekkverk eller at de sikres på en forsvarlig måte med en lem/gitter mtp at fall og skader kan oppstå i henhold til TEK17.

Dersom det er en nivåforskjell på mer enn 0,5 meter nær en gangbane, og denne kan føre til fallskader, er det krav om rekkverk. Rekkverket skal være minimum 1 meter høyt.

Lysgraven bør ikke være mer enn 1,0 meter dyp, med mindre spesielle tiltak er gjort for å lette rømningen.

En lysgrav kan også sikres med en rist eller et tett dekke, for eksempel av glassbyggestein, for å hindre fall.

Det anbefales at lysgraver sikres.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

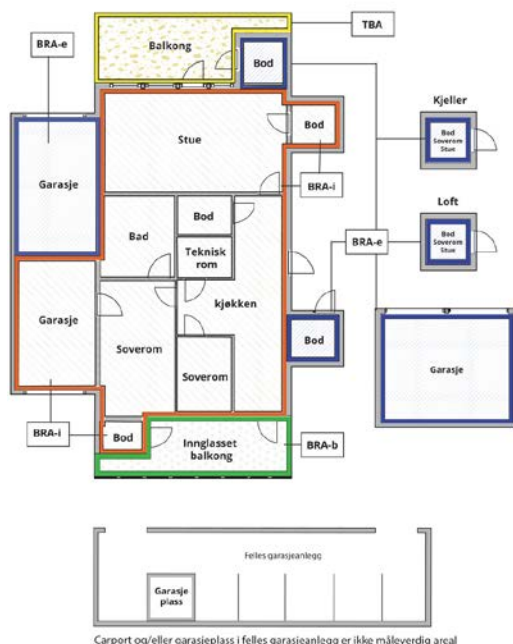
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vertikaldelt tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	83			83	35
Kjeller	83			83	
SUM	166				35
SUM BRA	166				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, badwc, kjøkken, gang, stue, soverom 1, omklingsrom		
Kjeller	Gang, to boder, vaskerom, to soverom, innredet kjellerstue, bad/wc		

Kommentar

Vertikaldelt tomannsbolig.

1 Etasje:

Entré, gang, bad/wc, kjøkken, stue, garderobe og soverom.

Kjeller Etasje:

Gang, vaskerom, to boder, innredet soverom, innredet kjellerstue, bad/wc og innredet soverom.

Utgang fra inngangsparti til en markterasse på ca. 35 m².

Biloppstillingsplass utenfor boligen på en gruset gårdsplass.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger. Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og røykning.

Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, dagens bruk samsvarer.

Det er godkjent bruksendring av rom i underetasjen datert: 22.12.2025.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022 - Installert høiax smart VVbereder. Rørlegger Edvardsen og Jeløy Elektro
2023 - Installert nye vinduer soverom oppe og soverom i kjeller.
2023 - 3-Lags PVC vinduer med hhv 0,81 og 1,01Uw grad. Støpt ny lysgrav til vindu i kjeller – Bygg og renovring Moss
2023 - Felt trær på gårdsplass mot nabo
2024 - Foliert kjøkken, lagt selvkleblis på vegg, malt strietapet med Mineral revive maling.
2024 - Installert pax garderobe/walk inn closet i alkove
2024 - Malt østlige yttervegg fasade
2024 - Installert ny kjøkkenvifte på kjøkken
2025 - Installert Elbillader

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Vertikaldelt tomannsbolig	162	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Erik Pettersen	Takstingeniør
	Ingrid Minde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2599		2	1195 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Tronvikveien 57

Hjemmelshaver

Minde Ingrid, Bunes Marius Holt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig område på Tronvik, Jeløy i Moss kommune. Tronvik er et etablert og vakkert område omfavnet av Jeløys fantastiske syd/vestlige skogsområder og kystlinje. Søndre Jeløy landskapsvernområde og Kyststien, som er Jeløys mest populære turterreng ligger i umiddelbar nærhet fra boligen og kan friste med sin meget vakre natur langs øya sin sydlige kystlinjen. Den meget spesielle skogen er et stykke unikt kulturlandskap som må oppleves. Her ligger også Alby og Galleri F15, et herregårdslandskap med store hovedhus, alléer, hageanlegg, steingjerder og kafé som er meget populært blant turgåerne og syklistene. En av boligens nærmeste naboer er den meget populære Tronvikstranden. Her finnes store gressarealer, sandstrand, volleyballbane og bryggeanlegg som mye er brukt til stuping og krabbefiske på varme sommerdager.

Om tomten

Selveiertomt på 1.195 m². (To seksjoner)

Tomten er opparbeidet og består av plen, beplantning i egne hage og en stor markterasse.

Tomannsboligen er tatt i bruk.

Det gruset gårdsplass. Parkering på gårdsplass.

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av eneboliger og småhusbebyggelse.

Eneboligen er oppført i 1960 i trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov på tomannsboligen.

Byggemåte

Eneboligen er fundamentert på faste stabile masser. Støpt betongplate på grunn med mur av betong. Den aktuelle seksjonen har yttervegger av isolert

bindingsverk. Boligen har fasader av stående kledning. Boligen har saltak av konstruksjoner tekket med takstein. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2025	
2	01.10.2025	
3	30.12.2025	
4	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BB3732>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250059	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Minde	Marius Holt Bunes
Gateadresse	
Tronvikveien 57	
Poststed	Postnr
MOSS	1519
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Tryg
Polise/avtalnr.	3770076

Document reference: 1114250059

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad i kjeller i 2022/2023 i regi av Byggmester Berntsen.
Arbeid utført av	Byggmester Berntsen

Filer

[Dokumentasjon Bad.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt sluk. Se vedlagt dokumentasjon
-------------	-------------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier hadde polygon på befaring som viste til forhøyde verdier på det ene rommet i kjeller. Anbefalt å legge varmekabler og god ventilering, ellers observasjon
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Noe skjevhet i gulv kjellerstue.
-------------	----------------------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tidvis sølvkre periodevis i kjeller og vaskerom bad. Maur i hage.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert elbillader juli 2025
Arbeid utført av	Elpartner

Filer

[Samsvarserklæring.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Document reference: 114250059

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Storm elektro hadde kontroll av anlegget i 2017 under gammel eier

Filer

2Sluttkontroll R1 Storm elektro 2017.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny Zaptec go lader montert i Juli 2025

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Avtale med andre eierseksjon om deling av hage, parkeringsplasser og vedlikehold. Vedlikeholdskostnadene dekkes ut ifra eierbrøken som er 40/60 på bakgrunn av seksjoneringen i kartverket fra 1988. Det kan oppleves lytt fra etasje over, mest på bad i første etasje fra ventilasjon i tak, som har blitt anbefalt å tettes da det er ventilasjon i vegg.

Document reference: 1114250059

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

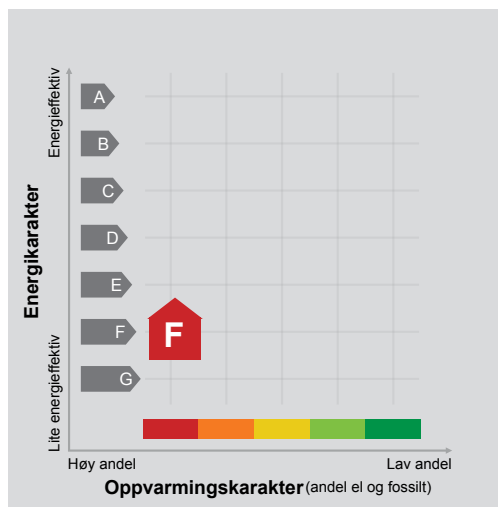
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1114250059

ENERGIATTEST



Adresse	Tronvikveien 57
Postnummer	1519
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	2599
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300781466
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-174108
Dato	29.09.2025



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

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

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

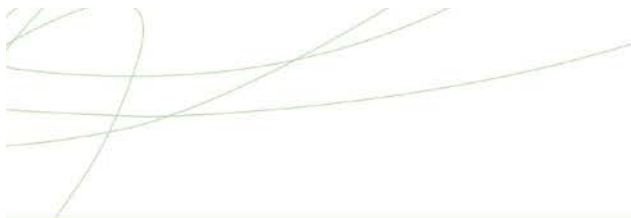
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 22 420 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 830 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 200 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Etterisolering av kjellervegg**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår 1960
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 172
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 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: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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.

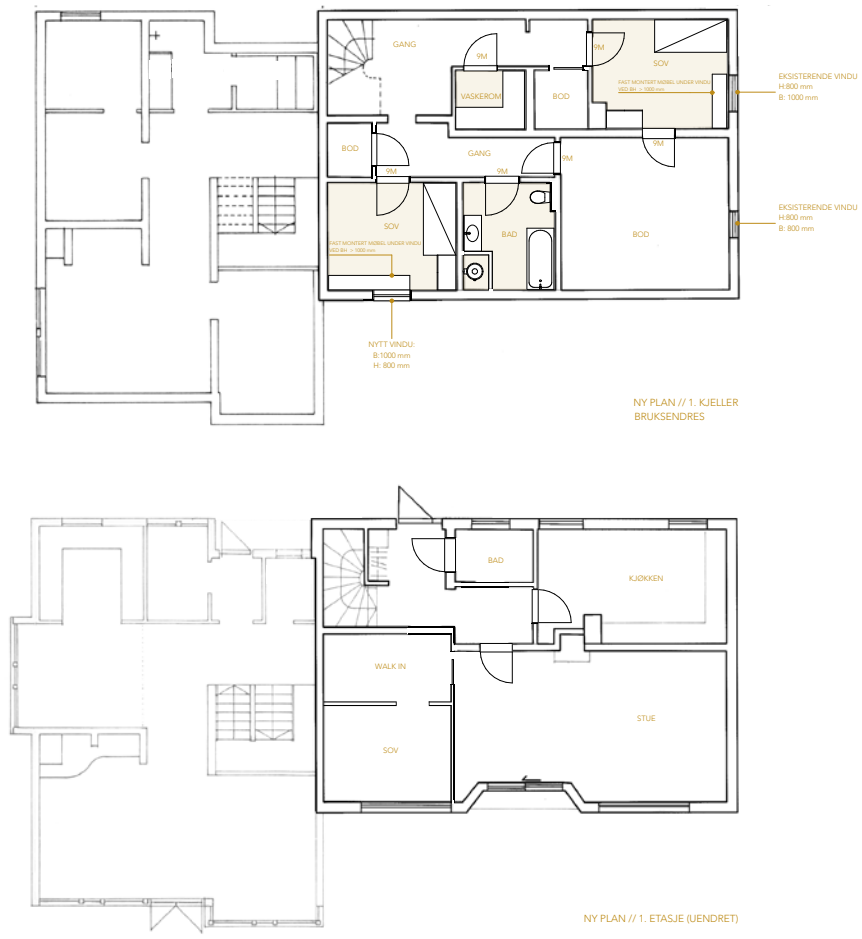
Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



FASADE SØR
UNDERLAG: ANDREAS REIER 22.09.2012

Cellar: all lighter than we sell at retail price. Knaping by other are not made as clean by ingenuity as this itself when skilfully sampled.



PROSJEKT	E02 A20-3	REVISJON	JW
TRONKVIKVEIEN 57	1:100	PROJEKT	09.12.25
OSTAVIND ARKITEKTER	NY plan	E02 A20-3	A3

Marius Holt Bunes
Tronvikveien 57
1519 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.: 25/8533-9- KIKI

Dato: 22.12.2025

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	1311/25

Tronvikveien 57 - 1/2599 - tillatelse til tiltak - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltak: bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested: Gbnr: 1/2599 Tronvikveien 57
Tiltakshaver: Marius Holt Bunes
Tronvikveien 57
1519 MOSS

Vedtak:

Det gis tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som vist på tegninger mottatt 10.12.2025, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 jf. § 21-4.

Søknaden

Det søkes om bruksendring av kjelleretasje for seksjon 2 i tomannsbolig. Eksisterende lagerrom endres til to soverom, bad, mellomgang og bod. Tidligere WC- og dusjrom endres til vaskerom og bod. Trappegang opprettholdes uendret.

Takhøyden i kjelleretasjen vil, jf. snittegning, være 2,1 meter. Eksisterende trapp benyttes som intern forbindelse mellom kjeller og 1. etasje.

Det etableres i tillegg et nytt vindu i fasade mot sør, tilknyttet ett av soverommene. I tilknytning til vinduene i soverommene etableres fastmonterte møbler, ettersom avstanden fra ferdig gulv til underkant vindu overstiger 1,0 meter.



Saksopplysninger

Opplysningene er hentet fra søknaden.

Tiltakets og arbeidets art:	bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	
Bygningstype og bygningsnummer:	Del av tomannsbolig-vertikal	300781466
Antall boenheter:	2	
Planstatus:	163 Tronvikskogen med tilliggende uregulerte områder	
Formål:	boliger	
Bebygd areal:	Bruksendring tilleggsdel til hoveddel skal ikke gi en endring av bebygd areal på eiendommen. Det legges til grunn at arealene som bruksendres er tidligere godkjent.	
Totalt bruksareal i boligen etter bruksendringen:	uendret	
Etasjer i bygget etter bruksendringen:	1,5 + underetasje	

Saksgang/historikk

Søknad ble først mottatt den 11.10.2025. Da søknaden hadde vesentlige mangler, ble det sendt ut mangelbrev den 15.10.2025.

Ny søknad ble mottatt den 10.12, og søknaden var da komplett.

Rettslig utgangspunkt

Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Dette følger av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten. Søknaden i denne saken kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

Plangrunnlag

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel og avsatt til boligformål.

Eiendommen er regulert av reguleringsplan, 163 Tronvikskogen med tilliggende uregulerte områder og avsatt til boliger. I kommuneplanen § 1.3, jf. vedlegg 1, er reguleringsplanen listet opp som en plan som skal gjelde foran kommuneplanen.

Ifølge reguleringsplanens § 2 a tillates det oppføring av boliger i inntil 1,5 etasje, med underetasje der terrenget ligger til rette for dette. For etasjetall legges byggeforskrift av 1969 med endringer 04.04.1974 til grunn.

Omsøkt tiltak er i tråd med kommuneplanen og reguleringsplanens bestemmelser.

Naboforhold og andres kommentarer

Nabovarsel er ikke nødvendig da tiltaket ikke berører naboers interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 annet ledd.

Tiltakets tekniske kvaliteter

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en boenhet gjelder krav i tekniskforskrift (TEK17) med unntak av § 12-2. Krav om tilgjengelig boenhet, § 12-9. Bad og toalett, § 12-10 annet ledd. Bod og oppbevaringsplass, § 13-5 annet og tredje ledd. Radon, § 13-8. Utsyn og § 14-2 til § 14-5. Energi.

Unntaksbestemmelsene for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel omfatter bare bruksendring av rom som har tak, vegg eller gulv direkte mot hoveddel i boenheten og har innvendig tilkomst til arealene som bruksendres uten å gå igjennom fellesarealer. Bestemmelsen gjelder kun bruksendring i bolig der oppføring av boligen ble omsøkt før 1. juli 2011.

Kommunen minner særlig om følgende:

Rømningsvindu

Minimum ett vindu per rom som bruksendres må tilfredsstille kravene til rømningsvindu. Dette skal ivareta behovet for lys, luft og rømning. Et godkjent rømningsvindu må ha en total lengde og bredde på minst 150 cm. Vinduet må i tillegg være minst 50 cm bredt og minst 60 cm høyt. Mål på innsiden av innerkarmen på vinduet. Vinduet må kunne åpnes helt opp.

Det må være:

- maksimalt 1 meter fra gulv til underside av vinduskarm
- maksimalt 5 meter fra utsiden av vinduet og ned til bakken
- lett å komme seg ut av kjellervindu til bakkenivå selv om det er mye snø

Pass også på at det ikke er andre hindringer for å komme seg ut av vindu og i trygghet.

Takhøyde

Høyden i rommet som bruksendres må være 2 meter eller høyere uten at det må utføres arbeider som påvirker høyden.

Tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:		
Beskrivelse	Tegningsnummer	Dato
Situasjonsplan	D01 A10-1	04.12.2025
Tegning. Plan kjeller og 1. etasje	E02 A20-3	09.12.2025
Tegning. Snitt og fasade	E03 A30-1	09.12.2025

Tegninger ligger vedlagt.

Andre tiltak

Kommunen tar ikke stilling til andre tiltak på eiendommen enn det omsøkte tiltaket. Denne tillatelse medfører ikke at andre tiltak som ikke tidligere er omsøkte blir godkjent.

Kommunens vurdering og konklusjon

Det forutsettes at arbeidet utføres i tråd med plan og bygningsloven og tilhørende forskrifter, samt annet regelverk.

Med dette legger vi til grunn at

- Rommene har tilstrekkelig store vinduer (rømningsvindu).
- Det er innvendig tilgang mellom arealene som inngår i endringen.
- Takhøyden er 2 meter eller mer.
- Du har eller setter inn lufterventil på rommet.
- Rommet er tilstrekkelig isolert til at det vil kunne holde høy nok innetemperatur.

Søknaden godkjennes som omsøkt.

Myndighet

Saken er behandlet og avgjort administrativt. Delegert myndighet er gitt gjennom delegasjonsreglementet vedtatt av kommunestyret.

Forutsetninger for vedtaket

Tiltakshaver skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Det må ikke utføres arbeider ut over de som omfattes av tillatelsen.

Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9

Ferdigattest

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Matrikkelføring av godkjent vedtak

Matrikkelen er et register som blant annet inneholder informasjon om bygninger. Ved et godkjent vedtak vil kommunen oppdatere matrikkelen på bakgrunn av vedtaket. Oppdatert matrikkel vil være synlig innen 1 til 2 uker på www.seeiendom.no

Klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Gebyr

Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven er gebyrbelagt etter kommunens forskrift om gebyr. Gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Søknaden ble mottatt 10.10.2025 .

Søknaden var mangelfull, og søknaden var komplett 10.12.2025.

Vår saksbehandlingsfrist var med dette 31.12.2025

Søknaden er behandlet innenfor saksbehandlingsfrister i plan og bygningsloven § 21-7.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
100 Grunngebyr		5500	1	5500
110 Registreringspliktige tiltak		1200	1	1200

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
491 Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, jf. SAK § 3-1 c		7600	1	7600

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Med hilsen
Enhet byggesak og geodata

Dokumentet er elektronisk signert

Tale Vedeler Lassen
Fagkoordinator klage og ulovlighet

Kåre Ivar Kinnebergbråten
Byggesaksbehandler tlf 47 79 58 49
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Dokumenter vedlagt saken
Tittel
E02 A20-3 Ny plan
2_KART_Situasjonsplan_D01 A10-1
Situasjonsplan
4_TEGN_TegningNyttSnitt_E03 A30-1 Snitt og
fasade

Mottakere:
Marius Holt Bunes Tronvikveien 57 1519 MOSS

Kopi til:
Østavind Arkitekter As Dronningens gate 30 1530 Moss

Til deg som har mottatt et vedtak

Du har nå mottatt et vedtak fra oss. Du kan klage på dette vedtaket.

Vedtaket er også sendt til naboer som har hatt merknader til søknaden og/eller andre som er berørt av vedtaket, for eksempel statsforvalteren eller fylkeskommunen. Naboer eller andre regionale og statlige myndigheter kan også klage på vedtaket.

Det påløper ingen ytterligere gebyrer fra kommunen når du klager. Det er allikevel viktig for oss å informere om at en klage ikke utsetter fristen for å betale fakturaen du vil motta for behandlingen av søknaden.

Du trenger heller ikke bruke et foretak, advokat eller liknende for å klage. Du kan selv skrive en klage og sende den inn til oss. Det viktigste er at du sender klagen til oss senest 3 uker etter du mottok vedtaket, og at du får frem i klagen hvilket vedtak du klager på, hva du klager på og hvorfor du klager på dette. Om du har nye opplysninger som vi burde tatt hensyn til ved behandling av søknaden må du sende inn dette sammen med klagen.

Nedenfor gir vi deg ytterligere veiledning om hva du skal gjøre for å klage.

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog. Ved bruk av eDialog må du logge inn med din BankID.

Lenke til eDialog finner du på våre nettsider eller her: [eDialog lenke](#)

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

Hvem kan klage?

For å kunne klage må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. Som tiltakshaver er du part i saken og kan klage på vedtaket som er fattet.

Naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner, samt regionale/statlige myndigheter hvor saken berører deres interesser vil kunne ha rettslig klageinteresse. Om noen har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle når vi mottar en klage.

Om andre enn deg som vedtaket retter seg direkte mot klager, vil du få deres klage til uttalelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket ble mottatt av deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Dersom du klager for sent, må vi dessverre avvise klagen.

Du kan be om å få forlenget klagefristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?

Du må skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du klager.
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.

- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Hva skjer med innsendt klage?

Kommunen ved administrasjonen vurderer klagen og foreta de undersøkelser klagen gir grunn til og lager en innstilling til Hovedutvalget for plan, bygg og teknisk. Hovedutvalget gjør deretter sine vurderinger av saken. Hovedutvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. De kan også vedta og ikke ta klagen til følge. Klage på vedtaket fra kommunen blir da sendt til klageinstansen.

Hvem er klageinstans?

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet.

Klageinstansen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klager. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes.

Bygningsmyndighetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: [Søk etter saker - Moss kommune \(acossky.no\)](https://acossky.no)

Kostnader ved omgjøring av klage

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret.

Søksmål

For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen
Moss kommune

Marius Holt Bunes
Tronvikveien 57
1519 MOSS

Deres ref.:

Vår ref.: 25/8533-12- KIKI

Dato: 06.01.2026

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	012/26

Tronvikveien 57 - 1/2599 - ferdigattest - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Tiltak: bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Byggested: Gbnr: 1/2599 Tronvikveien 57
Tiltakshaver: Marius Holt Bunes
Tronvikveien 57
1519 MOSS

Ansvarlig søker:

Vedtak:

Det gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	
Bygningstype og bygningsnummer:	Del av tomannsbolig- vertikal	300781466

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Ett-trinn tillatelse	1311/25	22.12.2025

Vurdering og konklusjon

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 23.12.2025.

Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage

Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen
Enhet byggesak og geodata

Dokumentet er elektronisk signert

Stephen Bryne
Fagkoordinator byggesak og veiledning

Kåre Ivar Kinnebergbråten
Byggesaksbehandler tlf 47 79 58 49
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:
Marius Holt Bunes

Tronvikveien 57

1519

MOSS

Til deg som har mottatt et vedtak

Du har nå mottatt et vedtak fra oss. Du kan klage på dette vedtaket.

Vedtaket er også sendt til naboer som har hatt merknader til søknaden og/eller andre som er berørt av vedtaket, for eksempel statsforvalteren eller fylkeskommunen. Naboer eller andre regionale og statlige myndigheter kan også klage på vedtaket.

Det påløper ingen ytterligere gebyrer fra kommunen når du klager. Det er allikevel viktig for oss å informere om at en klage ikke utsetter fristen for å betale fakturaen du vil motta for behandlingen av søknaden.

Du trenger heller ikke bruke et foretak, advokat eller liknende for å klage. Du kan selv skrive en klage og sende den inn til oss. Det viktigste er at du sender klagen til oss senest 3 uker etter du mottok vedtaket, og at du får frem i klagen hvilket vedtak du klager på, hva du klager på og hvorfor du klager på dette. Om du har nye opplysninger som vi burde tatt hensyn til ved behandling av søknaden må du sende inn dette sammen med klagen.

Nedenfor gir vi deg ytterligere veiledning om hva du skal gjøre for å klage.

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog. Ved bruk av eDialog må du logge inn med din BankID.

Lenke til eDialog finner du på våre nettsider eller her: [eDialog lenke](#)

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

Hvem kan klage?

For å kunne klage må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. Som tiltakshaver er du part i saken og kan klage på vedtaket som er fattet.

Naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner, samt regionale/statlige myndigheter hvor saken berører deres interesser vil kunne ha rettslig klageinteresse. Om noen har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle når vi mottar en klage.

Om andre enn deg som vedtaket retter seg direkte mot klager, vil du få deres klage til uttalelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket ble mottatt av deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Dersom du klager for sent, må vi dessverre avvise klagen.

Du kan be om å få forlenget klagefristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?

Du må skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du klager.
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.

- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Hva skjer med innsendt klage?

Kommunen ved administrasjonen vurderer klagen og foreta de undersøkelser klagen gir grunn til og lager en innstilling til Hovedutvalget for plan, bygg og teknisk. Hovedutvalget gjør deretter sine vurderinger av saken. Hovedutvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. De kan også vedta og ikke ta klagen til følge. Klage på vedtaket fra kommunen blir da sendt til klageinstansen.

Hvem er klageinstans?

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet.

Klageinstansen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klager. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes.

Bygningsmyndighetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: [Søk etter saker - Moss kommune \(acossky.no\)](https://acossky.no)

Kostnader ved omgjøring av klage

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret.

Søksmål

For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen
Moss kommune



Byggmester T. A. Berntsen AS

Osloveien 321 – 1539 Moss

Tlf: Nr 95972301

Mail: byggmesterberntsen@gmail.com

Org Nr: 929057945

FDV- Instruks

Nytt Bad i U. etg.

Tronvikveien 57 - 1517 Moss

2022



Fordi våtrom skal være tørre





Innholdsfortegnelse

Innhold

Innholdsfortegnelse	2
Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider	3
Avsnitt 2: Drift av våtrommet	6
Avsnitt 3: Vedlikehold av våtrommet	9
Avsnitt 4: Dokumentasjon	12
Avsnitt 5: Produkt / Leverandør - oversikt.....	14

Avsnitt 1: Orientering og beskrivelse av utførte arbeider

ORIENTERING

Byggmester T. A. Berntsen AS har hatt ansvaret for rehabiliteringen av deres gamle bad, og vi gratulerer med det nye badet

Badet er bygget etter dagens krav og vi er trygge på at du vil ha stor glede av badet i mange år fremover, forutsatt riktig bruk og vedlikehold.

Vi vil gjennomgå denne bruksanvisningen med deg som huseier, slik at vi er sikre på at informasjonen blir forstått og håndtert på riktig måte.

Følgende firmaer har vært engasjert i byggingen av deres våtrom:

Fagområde:	Firmanavn:	Kontaktinfo:
Prosjektledelse	Byggmester T. A. Berntsen AS	Tor Atle Berntsen Tlf: 95972301
Tømrer / Snekker	Viken renovering Org Nr: 928 983 641	Artur Kociol Tlf: 462222279
Membran	Viken renovering Org Nr: 928 983 641	Artur Kociol Tlf: 462222279
Mur / Flis	Viken renovering Org Nr: 928 983 641	Artur Kociol Tlf: 462222279
Rørlegger	Viken rør AS Org Nr: 925 59 0568	Nikolai Berntsen Tlf: 94834431
Ventilasjon	Moss Elektroinstallasjon AS Org Nr: 912 162 281	Johnny Bjørkå Tlf: 47365012
Elektro	Moss Elektroinstallasjon AS Org Nr: 912162281	Johnny Bjørkå Tlf: 47365012
Maler	Viken renovering Org Nr: 928 983 641	Artur Kociol Tlf: 462222279



KORTFATTET BESKRIVELSE AV ARBEIDENE

Generelt:

Arbeidene startet med en befaring med tilstandsanalyse, og deretter planlegging sammen med deg som kunde.

Tømrer / snekkerarbeider:

Pigget opp store deler av gulv for å lege ned sluk, avløp mm og ny støp.

Lekte ut vegger, lage kasse for bereder

Monterte baderomsplater på vegger, bygde inn bereder.

Montering av Wediplater som underlag for sokkelflis

Membranarbeider:

Smøremembran med teknisk godkjenning på gulv og overgang gulv/vegg. Membran er lagt etter leverandørens anvisning.

Mur / flisarbeider:

Påstøp med svinn armering på gulv. Nye gulvfliser inkl sokkelflis limt til underlaget med et sementbasert lim.

Rørleggerarbeider / sanitæranlegg:

Sanitæranlegget er tilkoplek eksisterende vann- og avløpsrør i samme rom.

Nye skjulte rørføringer med Rør-i-Rør system for kaldt- og varmtvann, fordelerskap

med drenering til gulv er kasse for bereder. Sluker montert under badekar, nytt

avløp til servant. Termostat dusjbatteri. Veggmontert wc med innbyggingssisterne.

Heldekkende servant i servantskap. Ettgreps servantbatteri med innebygget

skoldesperre og vannmengdebegrensning.

Ventilasjonsarbeider:

Ny ventilasjonsvifte er montert på kasse m direkte utlufting, denne er fuktstyrt

Elektroarbeider:

Nye varmekabler, 1 taklampe med egen bryter plassert i vegg ved døra.

Egen stikk-kontakt er montert v servant

Varmekabel i gulv festet til armeringsmatte før støp. Kabel er montert under membran. Bryter og termostatregulering for varmekabel er plassert i vegg ved siden av døra.

Malerarbeider:

Våtromsmaling og tilhørende sparkelmasse benyttet i himling. Valgte malingsystem innehar Sintef teknisk godkjenning.

Avsnitt 2: Drift av våtrommet

Tømrer / Snekker:	
Produkt:	Beskrivelse:
Dører og skap	Tørk av vannsøl. Alt trevirke påvirkes negativt av fuktighet.
Benkeplater i laminat og heltre	Tørk godt av etter søling med vann.

Membran:	
Produkt:	Beskrivelse:
	Membran er under fliser

Mur / Flis:	
Produkt:	Beskrivelse:
Fliser	Kjøpt inn av tiltakshaver

Rørlegger / Sanitæranlegg:	
Produkt:	Beskrivelse:
Dusjbatteri	Høyre ratt regulerer temperatur, rød knapp fungerer som skoldesperre.
Servantbatteri	Under topplokket på batteriet finnes mulighet for innstilling av vannmengdebegrensning og temperaturbegrensning. For innstillinger: Se produsentanvisning. Alternativt kontakt rørlegger.
WC	Spyling av toalett betjenes med knappene som er plassert i trykk-platen over toalettet. Stor trykk-knapp gir full spylemengde, liten trykk-knapp gir redusert spylemengde.
Fordelerskap	Lekkasje på kaldt- og varmtvannsrør: I fordelerskapet samles alle kaldt- og varmtvannsrør. Rørene er lagt i egne varerør. Ved evt. Lekkasje på vannførende rør vil lekkasjevann ledes til skapet, og herfra ledes i eget drenerør til gulv. Hvis lekkasje oppstår skal du stenge kranene i skapet. Kontakt deretter rørlegger.

Ventilasjon:	
Produkt:	Beskrivelse:
Ventilasjonsvifte	Av/På bryter til ventilasjonsvifte er plassert i vegg ved døra og skal normalt stå i posisjon PÅ. (Viften sørger for normal luftutskifting i rommet). Viften er hygrostat-styrt (styrt av fuktnivå), og vil forsere luftmengden ved behov.

Elektro:	
Produkt:	Beskrivelse:
Varmekabel	Av/På bryter og termostat-innstilling til varmekabel i gulv er plassert i vegg ved døra.

Maler:	
Produkt:	Beskrivelse:
Maling	Jotun Aquamaling

Avsnitt 3: Vedlikehold av våtrommet

For utfyllende info / produsentanvisninger: Se avsnitt 4 – "Dokumentasjon".

Tømrer / snekker:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Dører og skap	Tørk av med klut som ikke loer. Om nødvendig benytt fuktig klut som er vridd opp i lunkent vann. Gå over med tørr klut til slutt. NB Bruk ikke for våt klut og sterk såpe.	Ved behov
Servant møbel	Se egen FDV. Kunden har kjøpt inn dette	

Membran:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Membran	Årlig besiktigelse av hjørner og overgang gulv/vegg for sprekkdannelser i fugemasse som følge av setninger i bakenforliggende konstruksjon. Kontakt utførende oss dersom sprekker oppdages.	Årlig

Mur / flis:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Flislagte flater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk ph-verdi. Hvis høyt kalkinnhold i vannet: For rengjøring av kalkutfellinger benyttes sure vaskemidler (lav ph-verdi).	Ved behov

Rørlegger / Sanitæranlegg:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Sanitærporselen	Rengjøres med ripefrie skuremidler.	Ved behov
Dusjvegger	Tørkes av med gummi-nal.	Etter bruk
Dusjvegg	Rengjøring av dusjvegger (se produsentanvisning.)	Ved behov
Vannlåser	Vannlås i sluk og vannlås under servant rengjøres – skitt /smuss fjernes.	Anbefalt hvert halvår.

Elektro:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Lysprodukter	NB! Les bruksanvisningen på lys armatur før skifte av lyspære/rør.	Ved behov

Ventilasjon:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Ventil/vifte	Rengjøring med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk pH-verdi.	Anbefalt hvert halvår.

Maler:		
Produkt:	Beskrivelse:	Hvor ofte:
Listverk og takplater	Rengjøres med vaskemidler som er ripefrie, og som har nøytral eller lett alkalisk pH-verdi.	Ved behov
Vegger	Rengjøres med svakt alkalisk rengjøringsmiddel pH <9. Jotun spesialvask for maling anbefales. Vanntemperaturen bør ikke overstige 40°. Såperester fjernes med et surt rengjøringsmiddel og myk børste/klut.	Ved behov

Avsnitt 4: Dokumentasjon

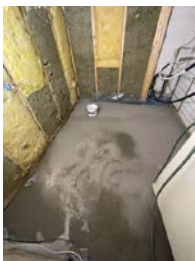
Kontrakt

Se tilbud og avtale som er et vedlegg

Bilder



Gulv pigger opp og nye rør lagt



Støpt



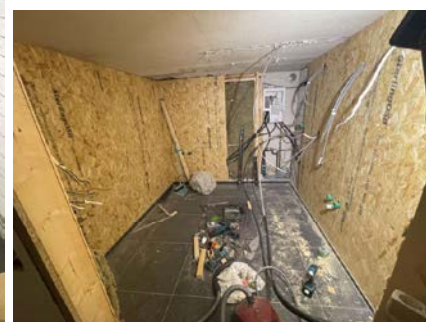
Rør i rør m fordelerskap



Membran overgang gulv/vegg



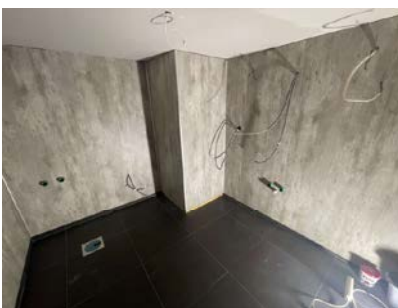
Fliser lagt



Vegger kledd m OSB 15 mm



OSB Og Berry plater på vegg



Plater ferdig



Vannuttak m silikon



Avsnitt 5: Produkt / Leverandør – oversikt

INDELING I FAGOMRÅDER

Tømrer / Snekker:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
OSB plater mm	Bygg Makker Herføl Moss Varnaveien 31 – 1526 Moss Tlf: 69206800

Membran:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
Våtromsplater, membran mm For underlag sokkelflis	HmH Cement & Flis Midtveien 5 – 1526 Moss Tlf: 69277010

Mur og Flis:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
Flisene kjøpt inn av tiltakshaver	Mega Flis Kleerverveien 5 - Vestby

Rørlegger/sanitæranlegg:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
Sluk Joti Rør i rør/vannbokser – Sanipex	Ahlsell – Kvaenveien 4 – Moss Tlf: 69232030
Møbel – Lind	Mega Flis Kleerverveien 5 - Vestby

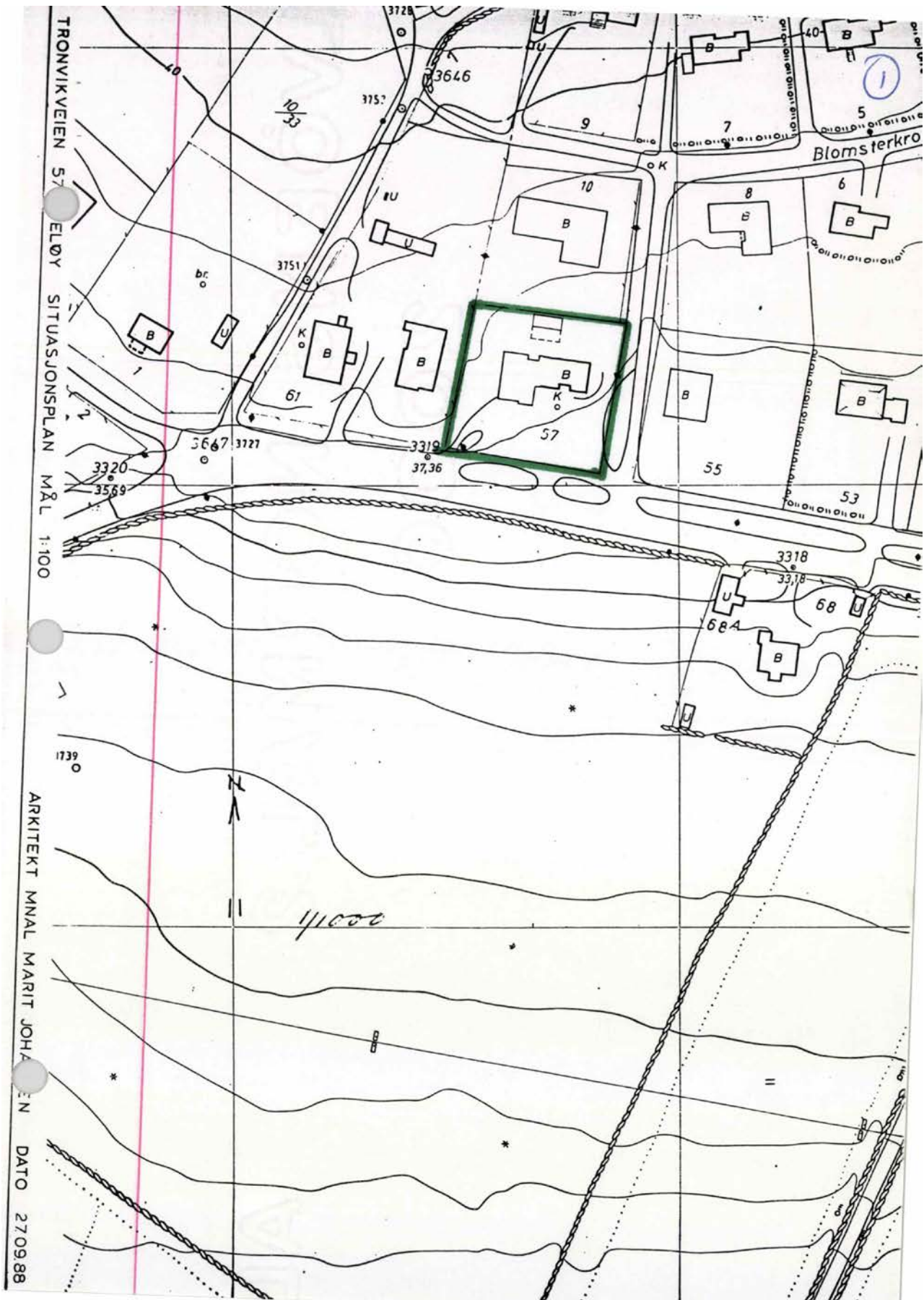
Ventilasjon:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
El Vifte – Flexit	Elektroimportøren Rabekkgata 20 – Moss Tlf: 69956200

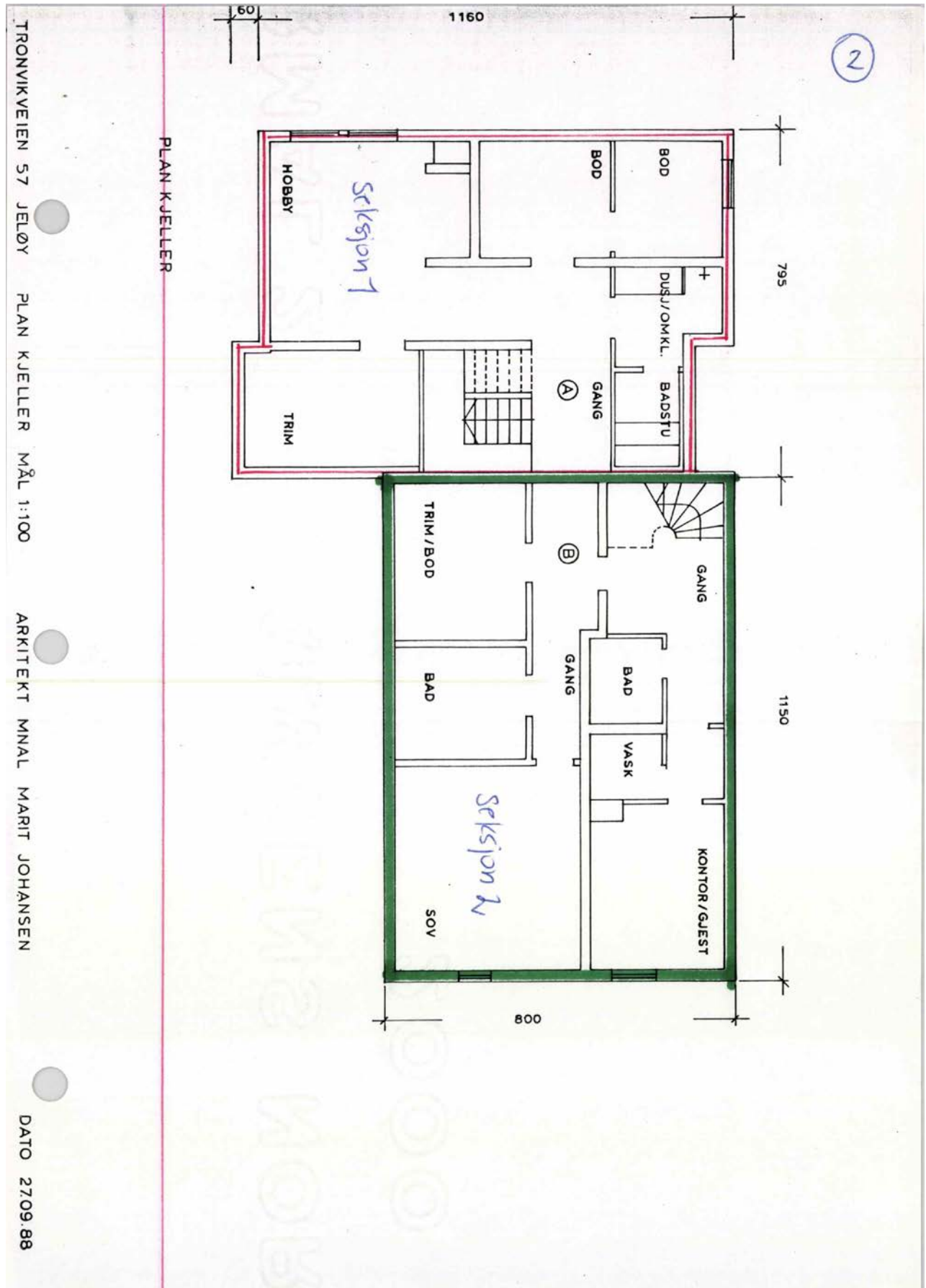
Elektro:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
Varmekabel Down Light mm El bokser mm	Elektroimportøren Rabekkgata 20 – Moss Tlf: 69956200

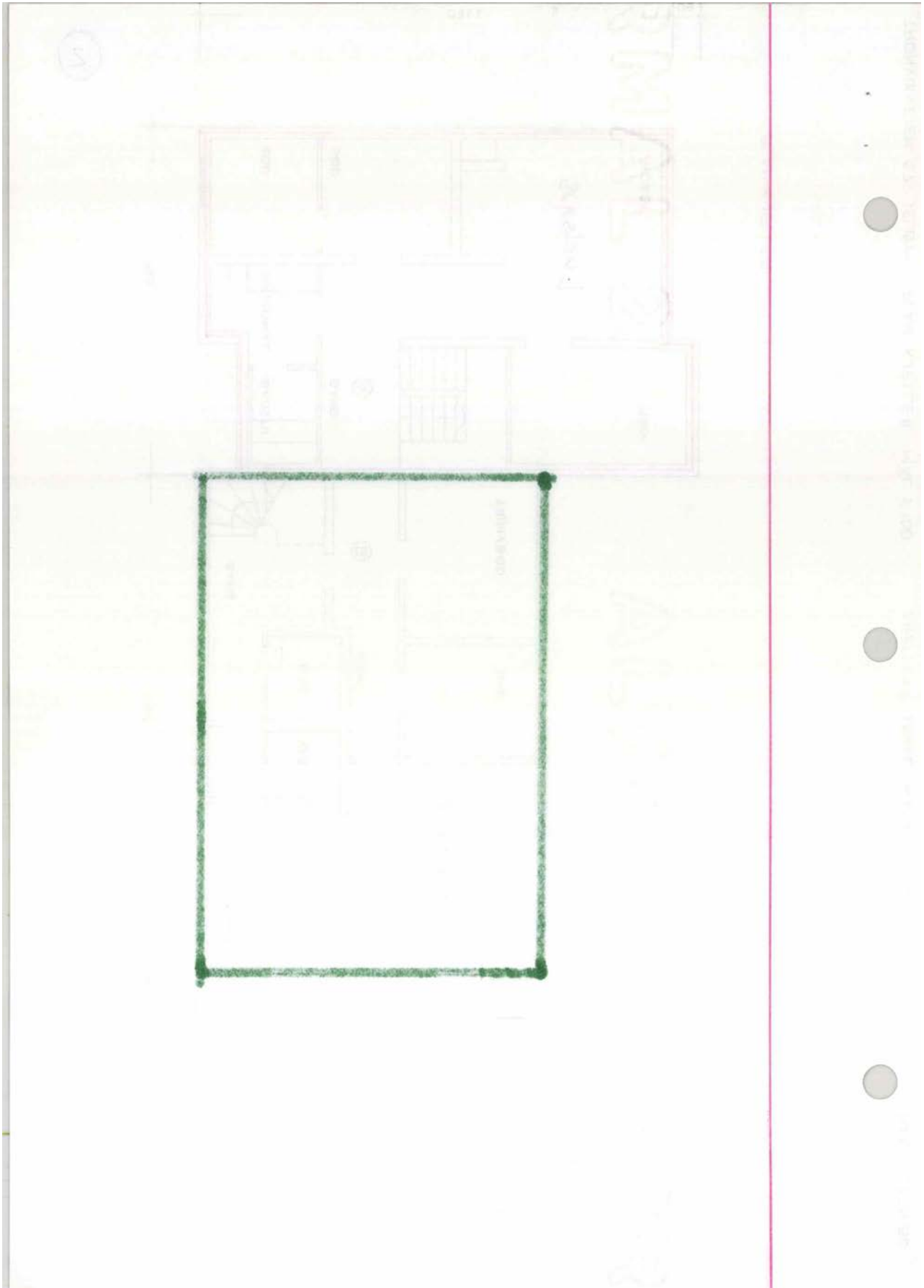
Maler:	
Produkt:	Leverandør m/ kontaktinfo:
Våtromsmaling Jotun Aquamaling	Bygg Makker Herføl Moss Varnaveien 31 – 1526 Moss Tlf: 69206800

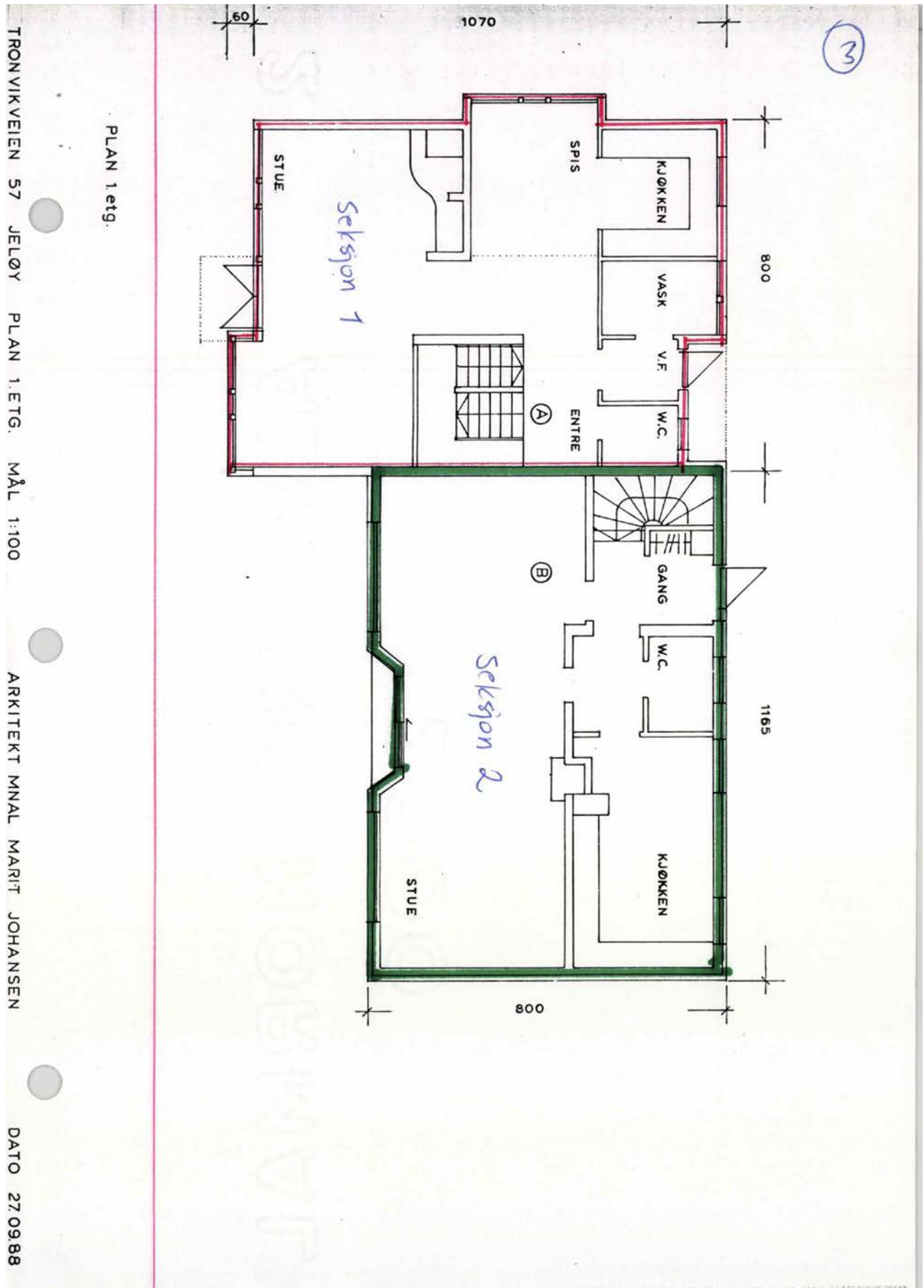


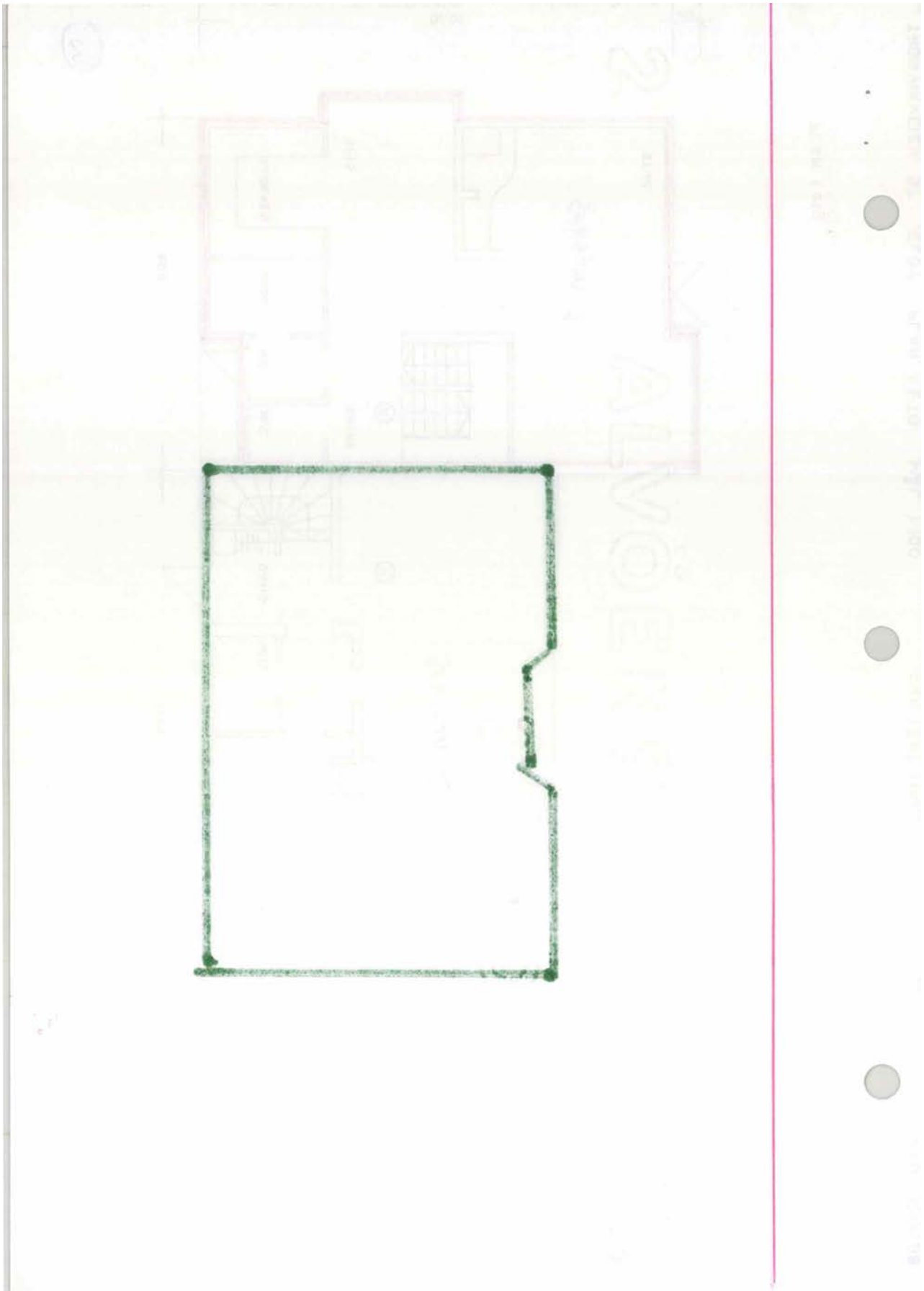
Avsnitt 5: Produkt / Leverandør – oversikt

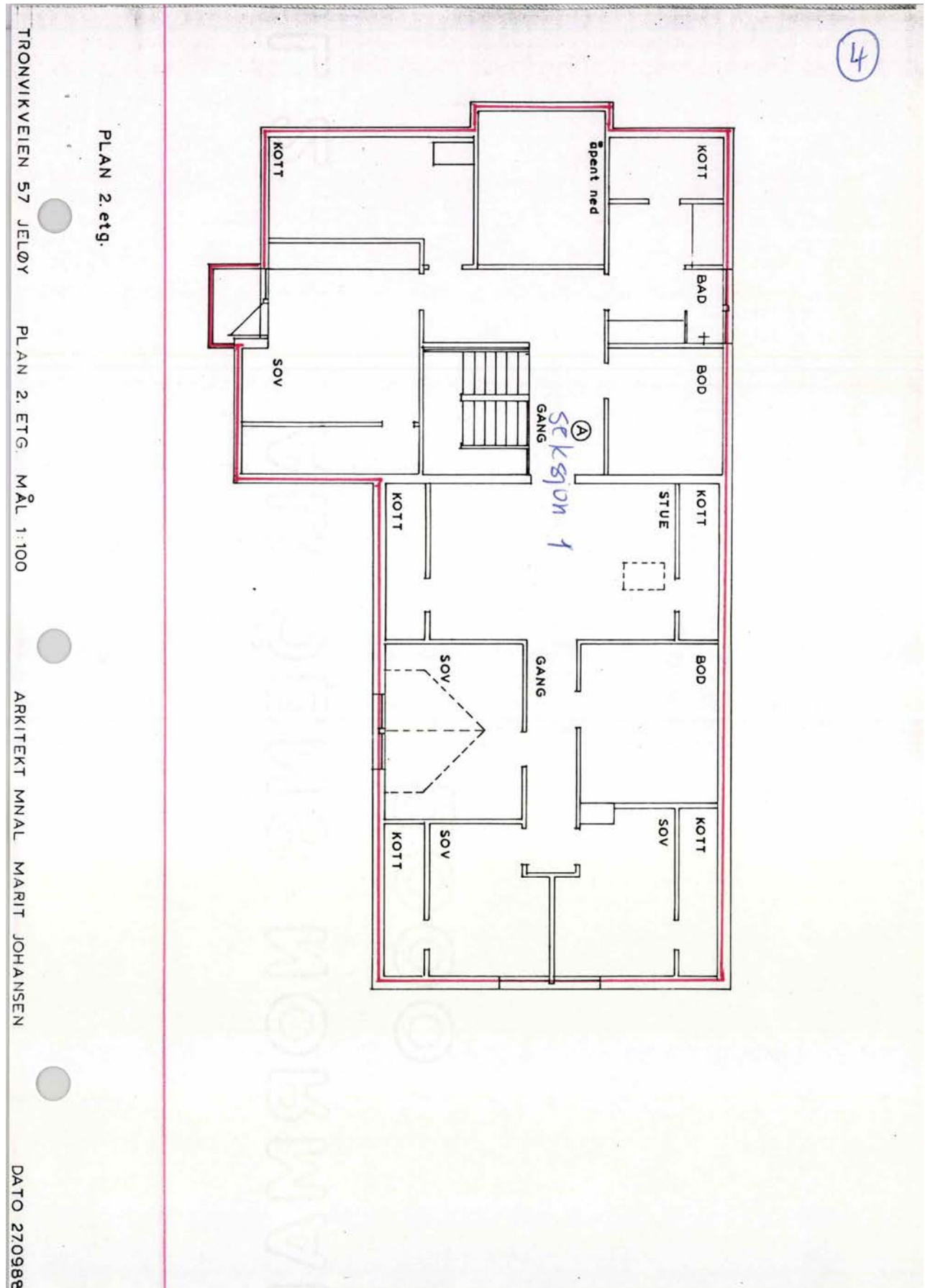




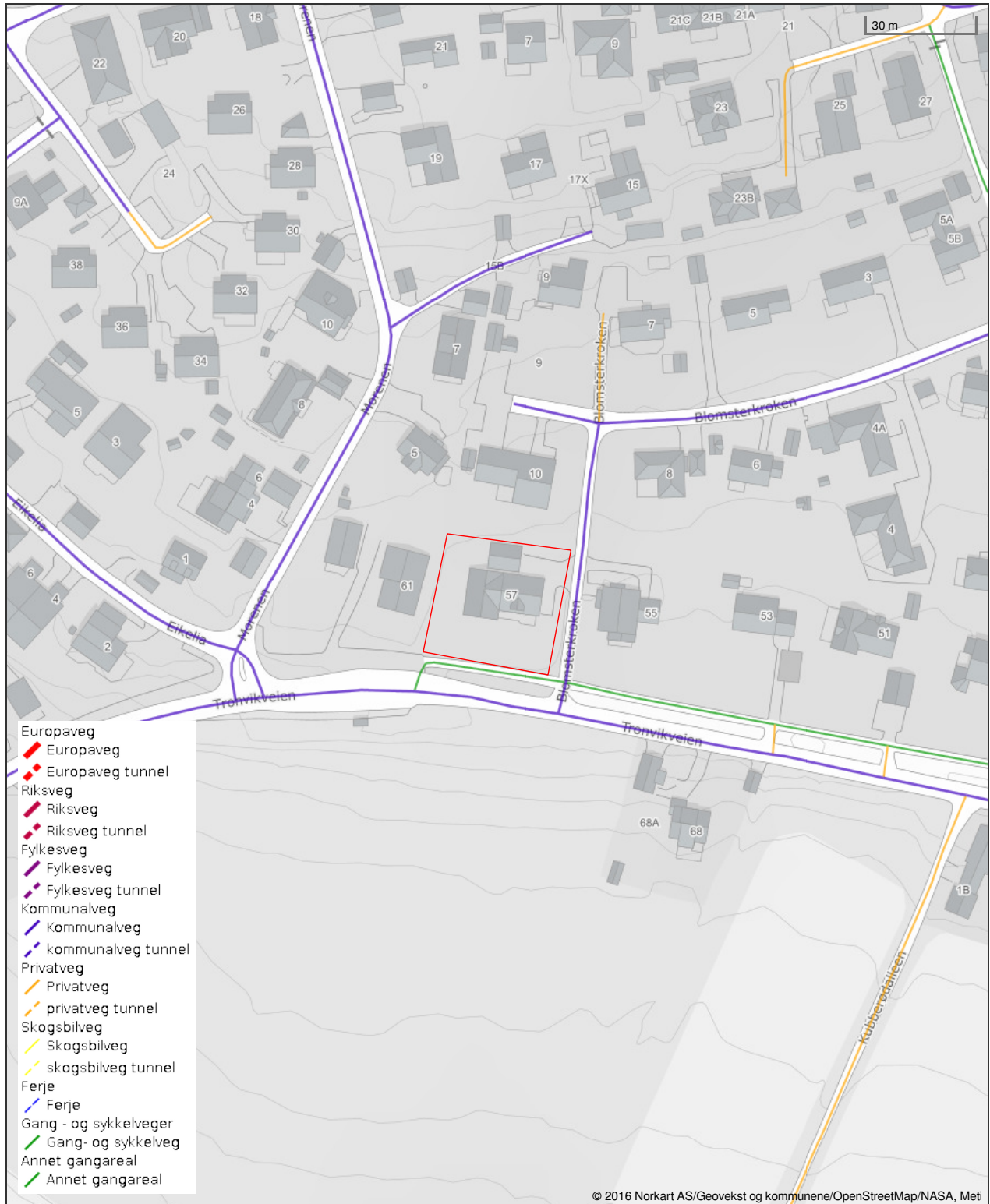








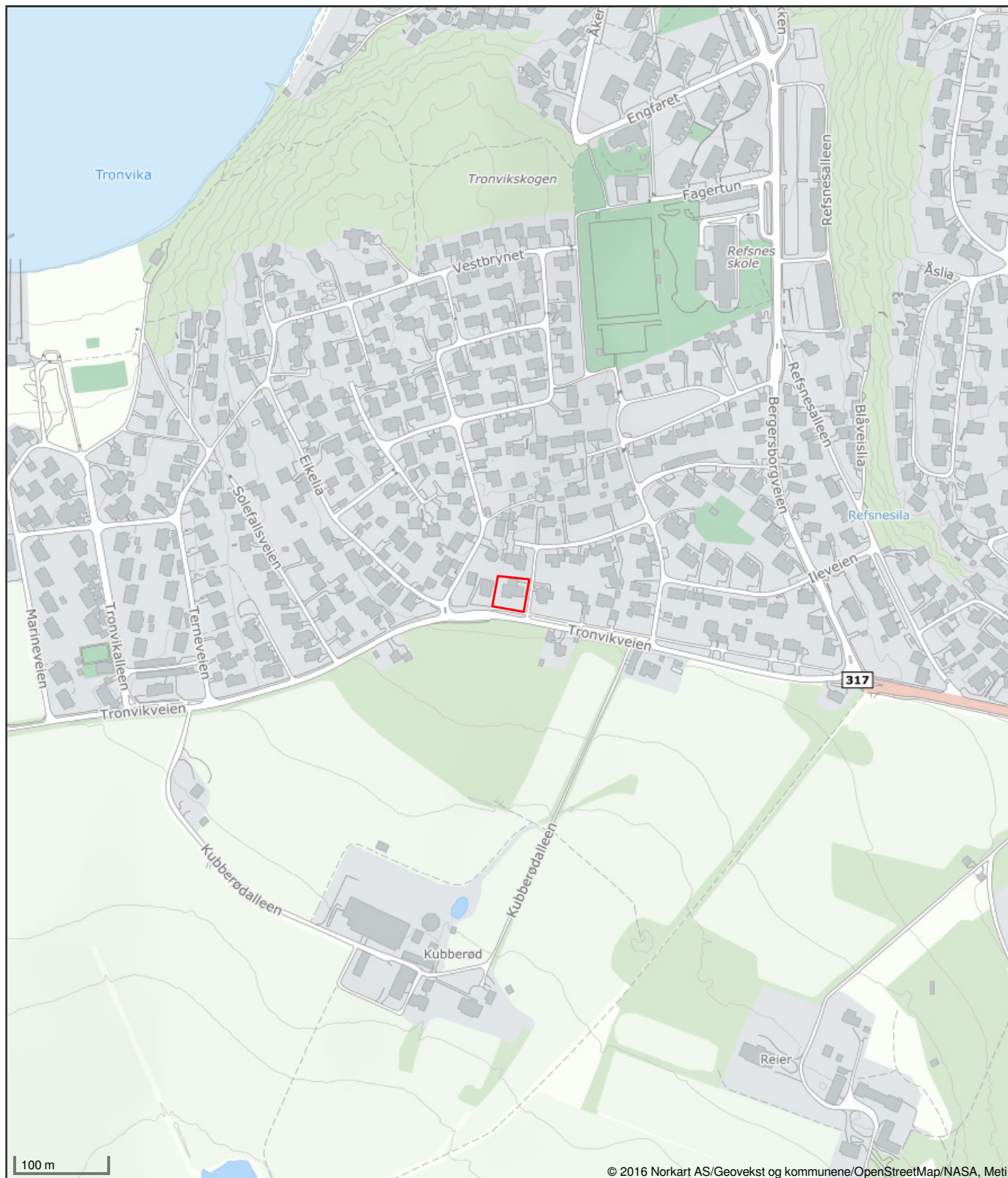
Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/2599//



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.



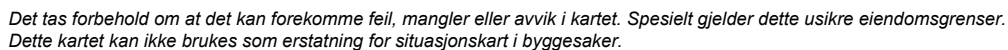
Oversiktskart for eiendom 3103 - 1/2599//



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.



Eiendom: 1/2599/0/2
Adresse: Tronvikveien 57
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:1000



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gangveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

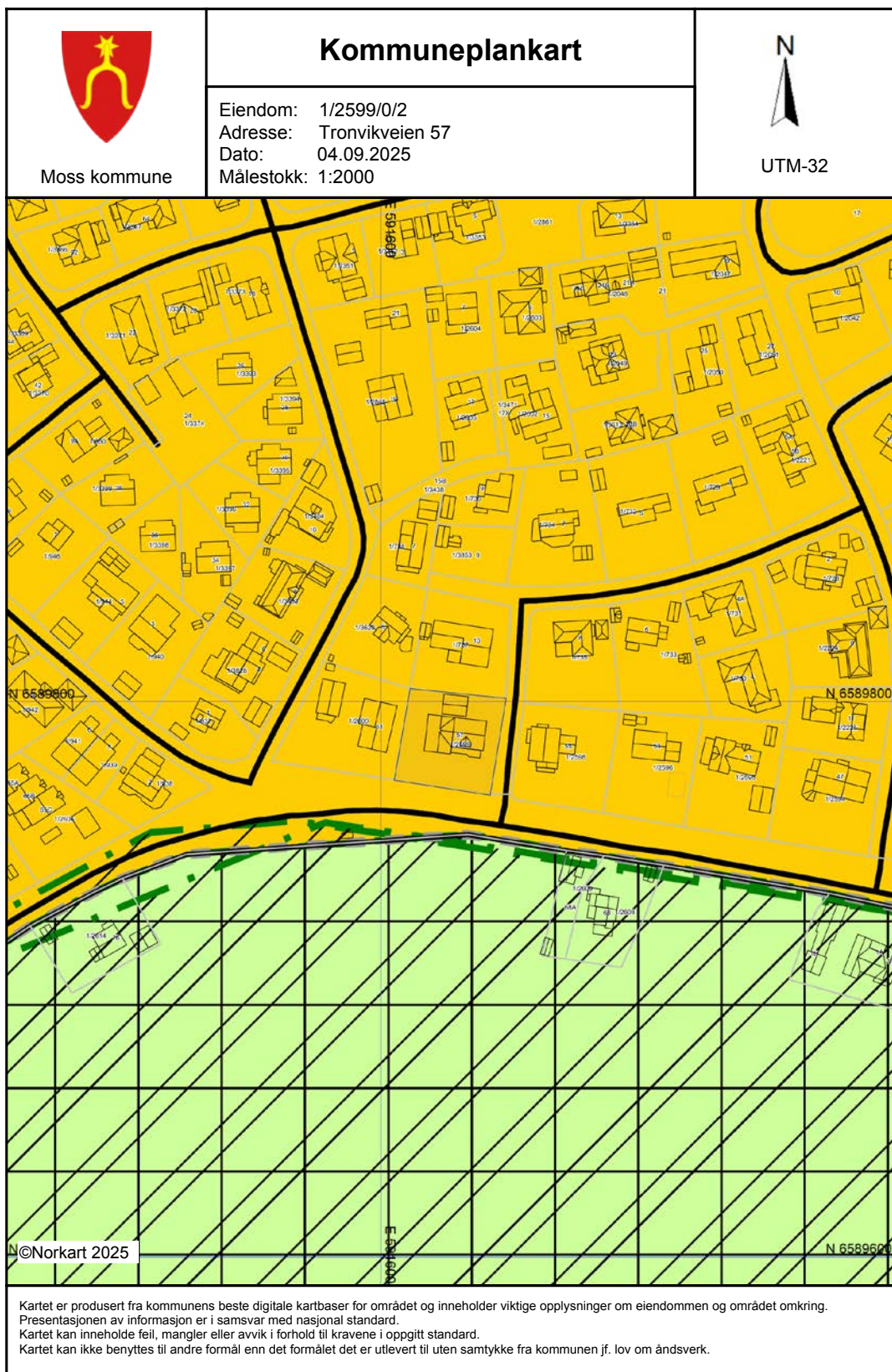
 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Park - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

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

-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Adkomstveg - nåværende

Nabolagsprofil

Tronvikveien 57 - Nabolaget Tronvika/Refnesila - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eikelia Linje 207	1 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	7 min 2.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

Skoler

Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	18 min 1.5 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	19 min 1.5 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	22 min 1.7 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	10 min 0.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	9 min 3.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	10 min 3.7 km

Ladepunkt for el-bil

Refsnesbanen Moss	8 min
EVBox Refsnesalleen 75 null	11 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

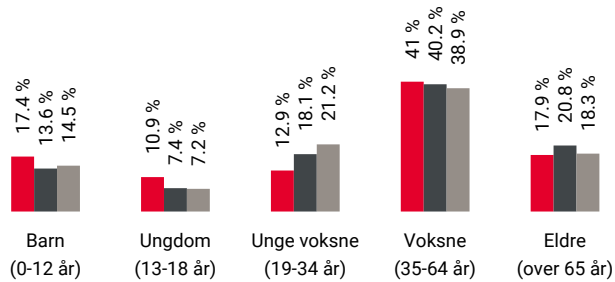
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tronvika/Refnesila	1 160	451
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Refsnes barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.7 km
Tronvik gårdsbarnehage (1-5 år) 96 barn	11 min 1 km
Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Refsnes PostNord	13 min 1.1 km
Coop Extra Jeløy PostNord	13 min 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



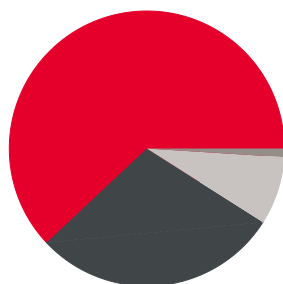
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽	Refsnes skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚶 0.4 km
⚽	Tronvik balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🚴	Lasses Gym	6 min 🚗
🚴	Ditt Treningssenter	8 min 🚗

Boligmasse



62% enebolig
29% rekkehus
1% blokk
8% annet

«Bergersborg ligger midt i smørøyet; kort vei til butikk, skole, barnehager, strender, skog og mark. Trygt og godt og koselige folk og vi har til og med fått oss en lokalpub!!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Moss

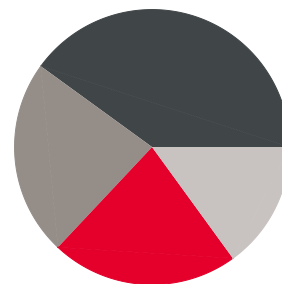
9 min 🚗



Vitusapotek Jeløy

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
40% 6-12 år
23% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



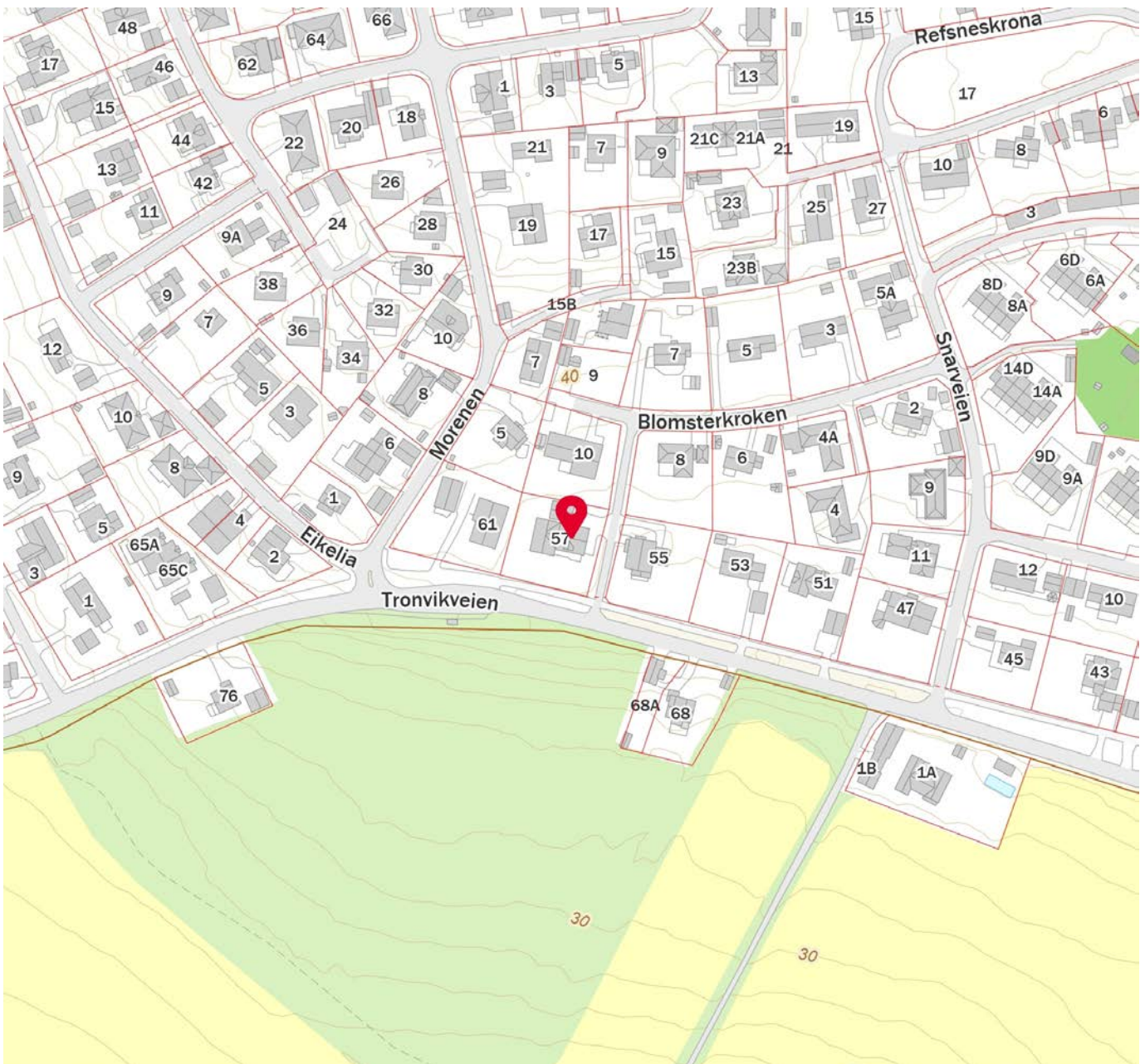
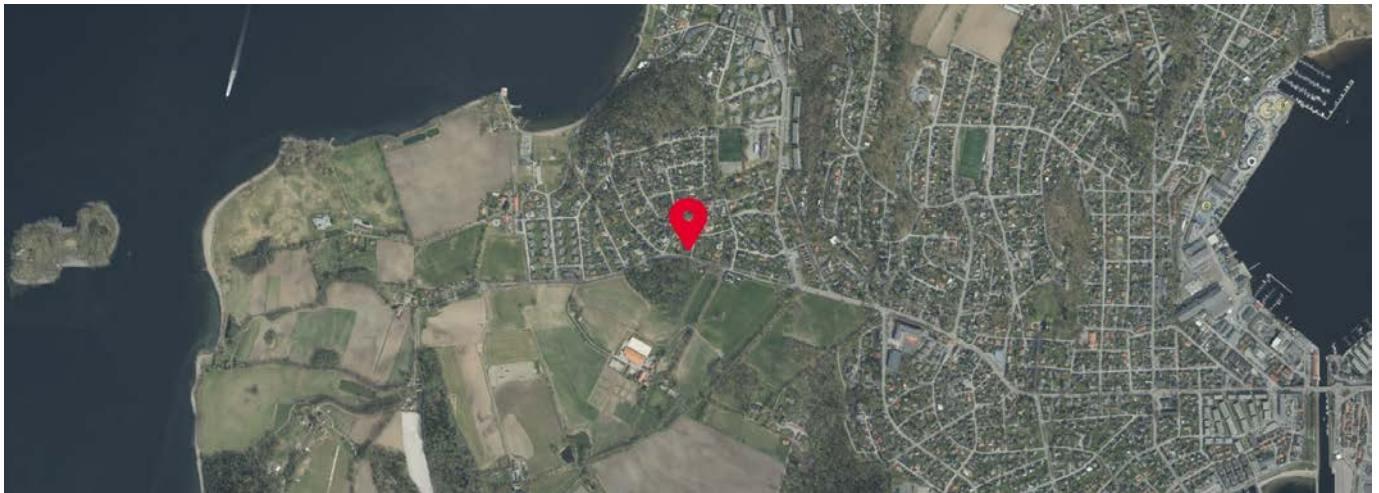
0%

45%

Tronvika/Refnesila
Moss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Byingenier i Moss



Byingeniøren i Moss

gjør vitterlig at år 1956, den 3. november,
ble ifølge § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924»
en lovlig kart- og oppmålingsforretning avholdt over:

1 parsell - tomt nr.1 - av Gr.6 bnr.6 ✓
i henhold til den gjeldende reguleringsplan.

Forretningen ble administrert av undertegnede, og som vitne var tilstede:

Per Andreassen.

Alle vedkommende var lovlig varslet etter berammelse nummer 0/52 ✓ nemlig:

Rekvirenten: o.r.sakfører Sven Stray, Moss.

Eier: Oskar Kase.

Kjøper: O. F. Larsen.

Naboer:

Gr.6 bnr. 2: Anders Melén.

Ved forretningen møtte o.r.sakfører Sven Stray, Oskar Kase,
Arne Fredrik Larsen, Anders Melén, tekniker O. Solgaard
for byingeniøren.

Etter at grensene var bestemte, målte de mot nord 33,95 meter,
mot øst 34,95 meter, mot syd 34,82 meter, og mot vest 33,70
meter.

Flateinnholdet er 1179,7 m², som går fra Gr.6 bnr. 6 og gis
nytt matrikelnummer Tronvikvegen 57.

Nordlinjen satt av etter bykartet. Forretningen hermed sluttet.

N.B.

Over tomten langs stengjerdet mot Gr.6 bnr. 2, som angitt på
målebrevskartet, går det en adkomst-veg for nordenfor liggende
eiendommer. Partene ble gjort oppmerksom på at denne adkomst-
veg ikke må stenges inntil omhandlede eiendommer som har rett
til adkomstvegen, er skaffet annen tilfredsstillende adkomst.

Per Andreassen

Tinglyst

ved Moss Sorenskriverembete.

Dagbokført 19/12.1956.

Grunnbokført 4/1.1957.

Pantebok A-46 og i grunnboken.

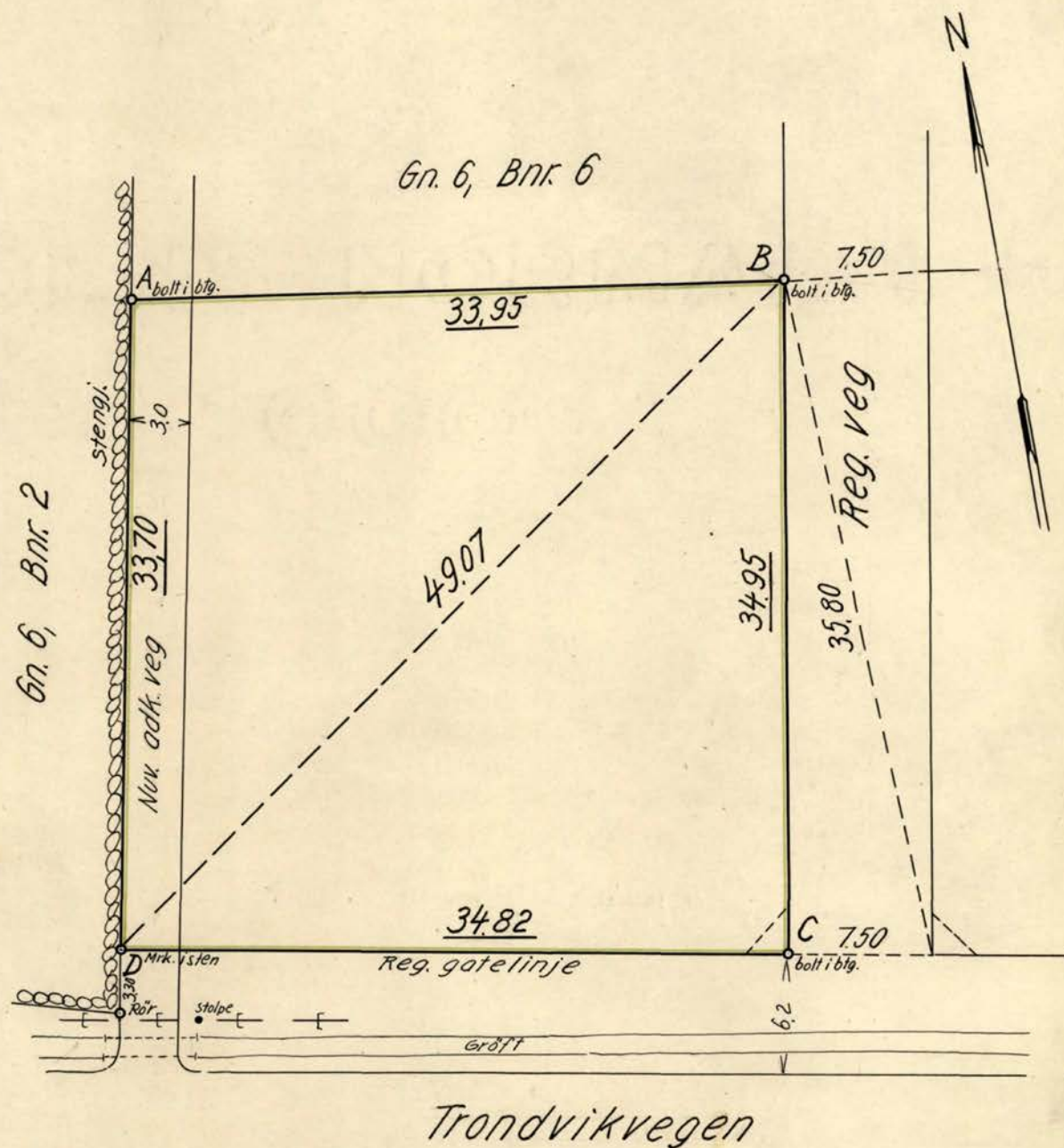
Gebyr for tinglysing betalt med kr.5.--.

Odd Haugestad (sign.)

dfm.

A. Sørensen
ting.

Parsell av Gn. 6, Bnr. 6 - Tomt nr. 1, Bergerborg



Mål = 1:250

Areol = 1179,7 M²

5/377 as-sb.

as.

✓



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Tronvikveien 57
1519 MOSS**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz**Telefon:** 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre