



aktiv.

Solielunden 21F, 1523 MOSS

**Selveier - 3 etasjer med stort
potensial, garasjeplass -
oppussingsobjekt**



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 1 850 000,-
Omkostn.: Kr 47 600,-
Total ink omk.: Kr 1 897 600,-
Selger: Hdi Global Specialty Se
SCOR Europe SE
Newline Europe

Versicherung Ag

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 133/133 kvm
Tomtstr.: 124.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 2687
Gnr. 2, bnr. 601
Oppdragsnr.: 1114250035

Ørejordet - Moss. Selveier rekkehusleilighet i 3 etg. på enden med stort potensial, garasje plass

Velkommen til Solielunden 21F

- Romslig endeleilighet over tre etasjer med mange muligheter
- Garasje plass
- Attraktiv beliggenhet i et etablert og sentralt boligområde
- Kort vei til skole, barnehage, buss og dagligvare
- Totalrenoveringsobjekt med stort potensial for å skape drømmehjemmet
- Eiendommen har utfordringer med skadedyr – omfattende utbedringer må påregnes
- Riving av alle innvendige overflater (gulv, vegger, himling) er nødvendig
- Isolasjon, vindtetting og utvendig panel må sannsynligvis byttes
- El- og røranlegg, kjøkken og våtrom må oppgraderes
- Vinduer og dører har skader – anbefalt full utskifting
- Brannskille mellom enheter må etableres
- Bad og toalett med eldre standard og naturlig ventilasjon
- Kjøkken med enkel innredning og ventilator med avtrekk
- Varmepumpe fra 2021



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	72
Energiattest	74
Nabolagsprofil	87
Andre vedlegg	90
Budskjema	209

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA totalt: 133 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 43 m²

1. etasje

BRA-i: 45 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Stue i underetasje har ikke tilfredsstillende lysarealer 10 % av gulvareal. Takhøyden er 2.22m i underetasjen og 2.34m i 1. etg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

124.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er beliggenhet i skrånende terreng. Tomten har gode sol og lysforhold. Per i dag er tomten tilgrodd og ikke vedlikeholdt på lengere tid.

Beliggenhet

Boligen ligger med kort vei til Moss sentrum, samt til strand og skog.

Moss byr på et mangfold av muligheter og en rekke fasiliteter, enten man liker skog og mark, sjø og strand, eller det mer urbane liv.

Sentrum, som ligger nær sjøen, har en rekke kaféer, restauranter, kino, teater, forretninger og Amfi kjøpesenter.

Like utenfor sentrum finner man også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter.

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

I sentrum finner man Moss jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Toget til Oslo tar 40 min.

Det er også fergeforbindelse med Vestfold v/Horten.

Kjører man i 5 min. ut av sentrum, er man på E6, som tar en til Oslo og/eller Svinesund i løpet av ca.45 min.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i område er preget av konsentrert småhusbebyggelse og lavere boligblokker, noe som gir et rolig og familievennlig bomiljø. Området har trygge gangveier, lekeplasser og nærhet til skole og barnehage. Det finnes store, åpne grøntområder mellom bebyggelsen som gir luft og trivsel.

Området er attraktivt for både barnefamilier og pendlere.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere barnehager i område.

Ørejordet barnehage (rett ved) som ligger flott til nederst på Ørejordet med nærhet til turområder, fotballbane, BMX-bane og Moss ishall. Har seks avdelinger og stort uteområde med grillhytte, hinderløype og sykkelbane.

Melløsparken Barnehage (gangavstand) som er en privat barnehage med fokus på lek, trygghet og magiske øyeblikk.

Ekholt Barnehage, Ca. 4 minutter med bil. Kommunal barnehage med fokus på omsorg, lek og læring i trygge omgivelser

Melløs skole, trygg gangavstand på gangveier. Baneskole. Svært kort fra Ørejordet – gangavstand for de fleste i området. En etablert skole med SFO-tilbud, og nærhet til både boligområder og fritidstilbud.

Ungdomskole; Bytårenet skole, ca. 10/15 minutters gange fra boligen.

Skolekrets

Melløs skole barneskole
Bytårenet ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Det finnes flere bussholdeplasser i gangavstand fra Solielunden og Ørejordet, Moss jernbanestasjon ligger ca. 3,5 km unna – ca. 10 minutter med bil eller buss. Herfra går det hyppige avganger til Oslo, Halden og Sverige Moss–Horten-fergen går fra fergeleiet i sentrum, med avganger omtrent hvert 20. minutt.

Området er godt tilrettelagt for pendlere og barnefamilier med behov for enkel tilgang til kollektivtransport.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon, og fasaden har en kombinasjon av stående og liggende bordkledning.

Taket har sperrekonstruksjon, med papptekking over ytterdør.

Vinduer består av malte trevinduer med tolags isolerglass, samt trevinduer med koblet glass.

Hovedinngangsdøren er i teak, og balkongdøren er en malt tredør.

Det er en enkel tretrapp opp til terrassedøren ved kjøkkenet.

Etasjeskiller er utført i trebjelkelag.

I underetasjen er det støpt gulv i boden, mens stue og vindfang har oppforet gulv.

Gulv og vegger er i betong.

Boligen er utstyrt med en mursteinspipe og peis med innsats.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet og en høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Venstre dør på ildsted går ikke å åpne.

Rom under terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og mur.

Innvendige trapper:

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører:

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

Enkelte dører er treg i karm og dørblad til bod i 2. etg er demontert.

Toalettrom, underetasje:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 krever mekanisk avtrekk.

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks ventil ved dør.

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Trygg Takst AS antyder at det er luftlekkasje på avløpssystemet som gir gnagere tilkomst inn i systemet mellom leilighetene.

Anticimex har dokumentert at rotter har forflyttet seg imellom avløpsrør via lufting over tak.

Ventilasjon:

Anticimex har dokumentert at rotter har flyttet seg fra luftekanaler via kanaler i takhatt.

Andre VVS-installasjoner:

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

Det er ikke sluk i rommet, vannstopp anbefales montert.

Varmtvannstank:

Det er ikke montert tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Forhold som har fått TG3:

Veggkonstruksjon:

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

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen, samt omfattende skade i fasade.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Takkonstruksjon over ytterdør:

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke, avvik rundt innsetningsdetaljer og tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Videre er det påvist vinduer med fukt-/råteskader.

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

Dører:

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

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

Utvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk.

Overflater:

Det er stedvis påvist synlige skader og slitasje på overflater.

Bad, 2. etg:

Skader på gulv, belegg er løst fra underlag.

Skader på vegger med tapet.

Vindu er plassert i våt sone.

Vannkran er ikke tett.

Gulv har ikke fall 1:50 til sluk.

Tilliggende konstruksjoner, bad 2. etg:

Det er påvist indikasjoner på fuktskader.

Overflater og innredning, kjøkken:

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

Avtrekk, kjøkken:

Skade på ventilator.

Ventilator er ikke testet.

Elektrisk anlegg:

Tilkoplingspunkt til VV er åpen uten deksel.

Anlegget er eldre og det må påregnes oppgraderinger om boligen skal tilpasses dagens bruk.

På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefaler takstmannen en utvidet kontroll av anlegget.

Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon.

Branntekniske forhold:

Det mangler brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

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

Selger har overtatt eiendommen som ledd i en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Selger har ingen kjennskap til eiendommen ut over vedlagt skadehefte med en rekke reklamasjonsrapporter/skadedokumenter. Det forutsettes at alle interessenter setter seg grundig inn i skadehefte og befarer eiendommen, gjerne og helst sammen med fagkyndig. Eiendommen har stått ubebodd i lengre tid. Den vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før salg og overtagelse.

Innhold

Underetasje: Vindfang, stue, toalettrom og 2 boder.

1. etasje: Stue og kjøkken.

2. etasje: Trapperom, 3 soverom, bad og bod.

Standard

Eiendommen har store problemer med skadedyr som mus og rotter.

På bakgrunn av dette må det påregnes betydelige arbeider på bygningen med riving og gjenoppbygging. I følge nabo er det gjort tiltak ved at det er montert en rottestopper i kloakken. Inspeksjon -og rengjøringsluke er montert på motsatt enda av rekka.

Arbeidene er utført av Günther anlegg og transport.

Det totale omfanget på skadene er ikke avdekket og det må påregnes riving av alle innvendige overflater gulv, vegger og himling.

All isolering må byttes og med stor sannsynlighet må også utvendig vindtetting byttes, med utvendig panel.

Omfanget på arbeidet medfører at det må tas høyde for utskifting av el- og røranlegg for vann/avløp, kjøkkeninnredning og andre nødvendige installasjoner.

Vinduer og dører har delvis skader og må byttes, i forbindelse med nødvendige arbeider anbefales bytting av alle.

Det er ikke etablert brannskille mellom leilighetene, dette må prosjekteres og etableres.

Innvendige overflater har parkett og belegg på gulv, tapet og trepanel på vegger, samt trepanel i tak.

Boligen har malt tretrapp og malte glatte dører.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat, samt platetopp og micro.

Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet har gulvbelegg og tapet på vegger.

Rommet er utstyrt med toalett, servant og badekar.

Det er naturlig ventilasjon i rommet.

Toalettrommet har parkett på gulv og tapet på vegger.

Rommet har eldre servant med to-greps batteri, vannklosett og naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe og varmtvannstank på ca. 200 liter.

Sikringsskapet er plassert i boden og har automatiske sikringer. Hovedsikringer i manuell utførelse.

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.

TV/Internett/Bredbånd

I området rundt Ørejordet er det gode muligheter for internett og bredbånd, spesielt via fiber:

Tilgjengelige løsninger:

Fiberbredbånd er godt utbygd i Moss, og Ørejordet er blant områdene med høy dekning

Flere leverandører tilbyr høyhastighets internett, inkludert:

Altibox – tilbyr lynraskt internett, TV og strømmetjenester via fiber.

Telenor, Telia, GlobalConnect og lokale aktører er også tilgjengelige via ulike nettverk.

Parkering

Garsjeplass i Solie Garasjelag medfølger. Plassen ligger kort gatte fra boligen. Årlig kostnad for garasje er kr. 2000,- og faktureres to ganger i året. Ellers vanlig gateparkering rett utenfor boligen.

I sammenheng med at naboen har satt opp bod og anlagt parkeringsplasser i forkant av boligen er det blitt innhentet tillatelse/samtykke fra 33/60 av eierne i realsameiet til å anlegge parkeringsplass på utsiden. Dette gjelder for Solielunden 21F. Det er nå er klargjort for anleggelse av parkeringsplass utenfor boligen.

Solforhold

Solielunden 21F på Ørejordet i Moss ligger i et område med åpen og solrik beliggenhet, typisk for denne delen av byen.

Boligen har vestvendt hage eller uteplass, noe som gir ettermiddags- og kveldssol og ligger i et åpent boligfelt uten høye bygninger tett inntil, noe som gir gode solforhold store deler av dagen.

Boligen har lite skygge fra omkringliggende bebyggelse, spesielt i sommerhalvåret.

For en mer nøyaktig vurdering av solforhold gjennom året, kan du bruke tjenester som Norkart 3D Solforhold, hvor du kan simulere solens bane over eiendommen basert på adresse og tidspunkt

Radonmåling

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

Radon aktsomhetsgrad for område er "Moderat til lav".

Diverse

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper. Det foreligger en dokumentsamling (113 sider) for eiendommen med flere fagkyndige vurderinger av eiendommen. Denne må nøye leses av interessenter for denne boligen. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig da det etter at konkursboet er gjort opp ikke vil være mulig å rette mangelskrav kjøper skulle fremme overfor selger etter avhendingslovens regler, jf kjøpers reklamasjonsrett etter avhendingsloven kapittel 4.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Eiendommen har stått ubebodd i lengre tid. Den vil ikke bli ytterligere ryddet/rengjort før salg og overtagelse.

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

Det er elektrisk oppvarming. Varmepumpe er installert i 2021

Info strømforbruk

Det foreligger ingen informasjon om strømforbruket.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 850 000

Kommunale avgifter

Kr 13 114

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 889

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 4 889,- 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 787 500

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 150 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening, men det har ikke lyktes eiendomsmegler å finn ytterligere informasjon om dette.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 2687 i Moss kommune. Gårdsnummer 2, bruksnummer 601 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:

09.05.1984 - Dokumentnr: 4250 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Meglers kommentar; Bestemmelse om adkomstrett betyr at noen (f.eks. naboer eller allmennheten) har rett til å bruke en vei eller sti over eiendommen din for å komme til sin egen eiendom eller et fellesområde. Det kan være både til fots og med kjøretøy, avhengig av hva som er spesifisert. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold gir rett til å legge og vedlikeholde tekniske installasjoner som: Vann- og avløpsrør, Elektriske kabler, Telekabler eller lignende. Det betyr at noen (ofte kommunen eller et nettselskap) har rett til å utføre arbeid på eiendommen for å sikre drift og vedlikehold av slike installasjoner. Pliktig medlemskap i velforening innebærer ofte at eiendommen er forpliktet til å være medlem i en velforening eller lignende organisasjon. Det kan bety: Plikt til å betale kontingent, delta i dugnader, følge vedtekter og regler for fellesområder. Bestemmelse om generende virksomhet er en begrensning som sier at

det ikke er lov å drive virksomhet på eiendommen som kan være til sjenanse for naboer. Det kan for eksempel gjelde: Støy, lukt, trafikk og industriell aktivitet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Det foreligger godkjente byggtegninger datert 06.05.1965

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue er benyttet som stue av tidligere eier. Rommet er for øvrig angitt som hobbyrom på byggetegningene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vannforsyning via privat stikkledninger.
Eiendommen er tilkoblet avløp via privat stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id KP_3002

Navn; Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype; Kommuneplanens arealdel

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse; 24.03.2021

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg B](https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg_B)

Kulturminner vernekategori 1 og 2.pdf

- [https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser til](https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser_til)

kommuneplanens arealdel 2021-2032.pdf

- [https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg A reguleringsplaner](https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg_A_reguleringsplaner)
som fortsatt skal gjelde.pdf

Delarealer; Delareal 125 m

Arealbruk; Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn; Bolig

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Navn; KLOMMESTEN - VESTRE ØRE - ØSTRE ØRE

Plantype; Eldre reguleringsplan

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse; 13.04.1957

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

Delarealer; Delareal 125 m

Formål; Konsentrert småhusbebyggelse

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Rask overtakelse er ønskelig

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

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort innen overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

46 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

47 600 (Omkostninger totalt)

58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 897 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 908 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 911 300 (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 47 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Følgende vedlegg er den av salgsoppgave;

Tilstandsrapport

Kommunale opplysninger

Dokumentsamling til salgsoppgave

Egenerklæringsskjema

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Digital annonsering

3 500 Kommunale opplysninger ca.

24 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 113 700

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

Baard Janitz

Eiendomsmegler

baard.janitz@aktiv.no

Tlf: 971 43 122

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no

Tlf: 921 33 023

Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330

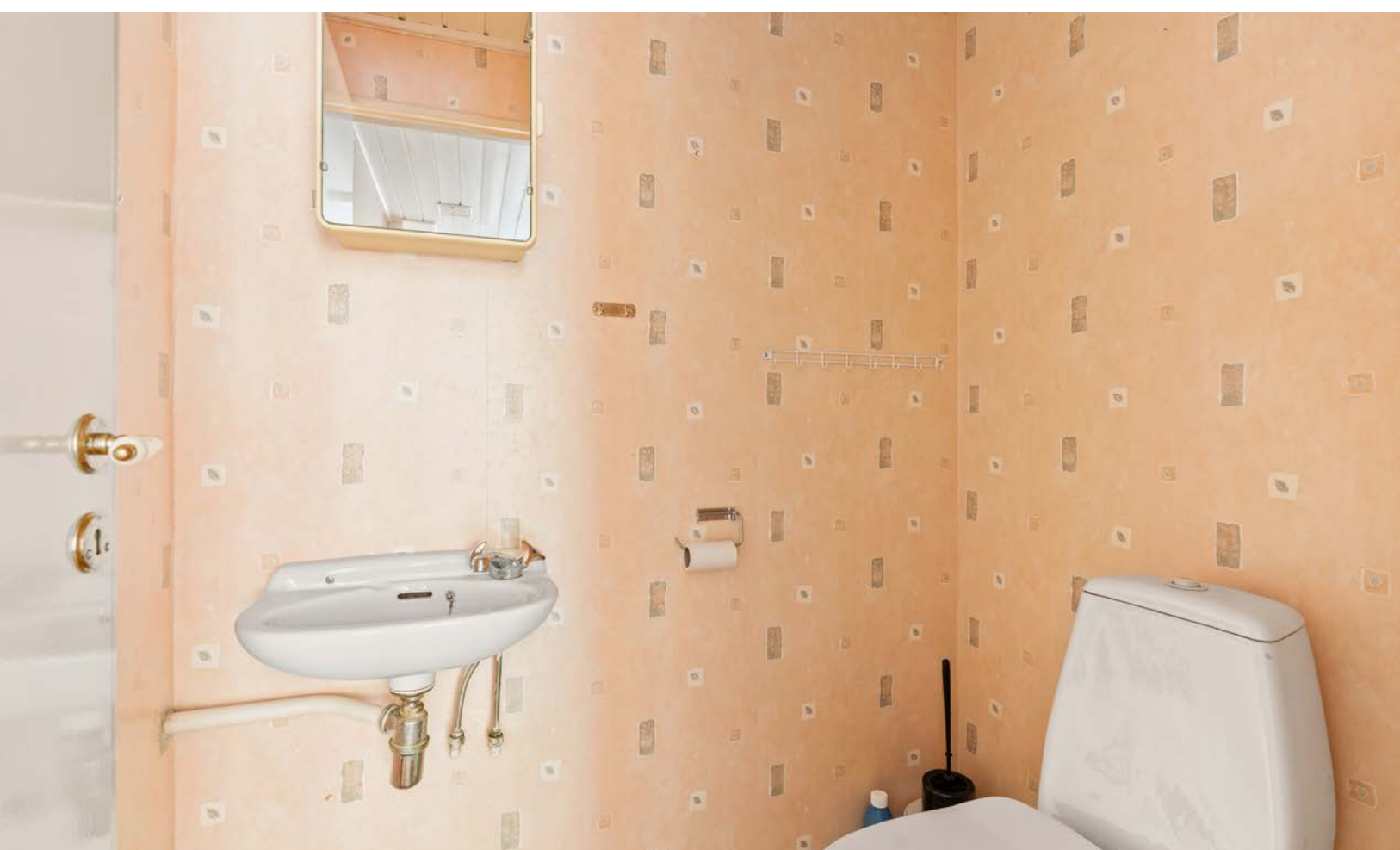
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

08.07.2025





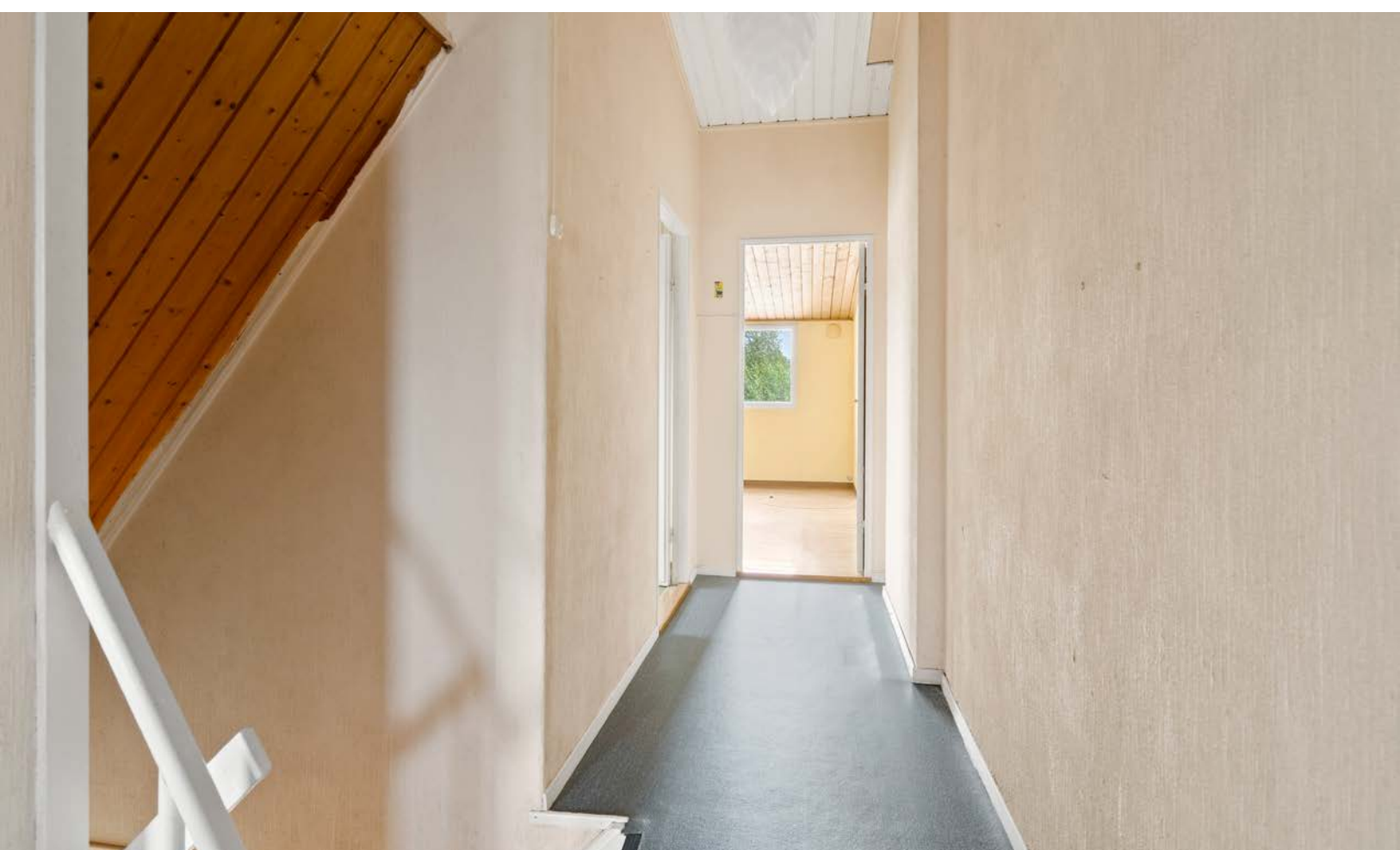










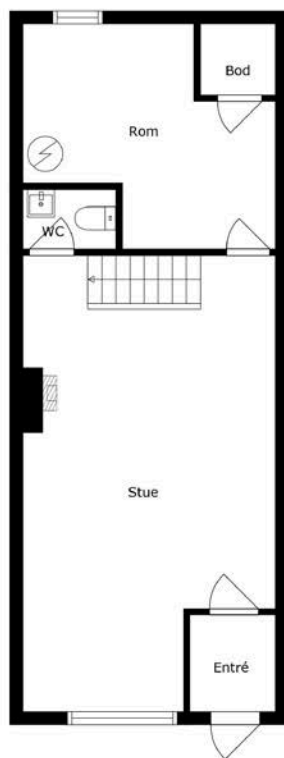








Plantegning




Creative foto

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

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

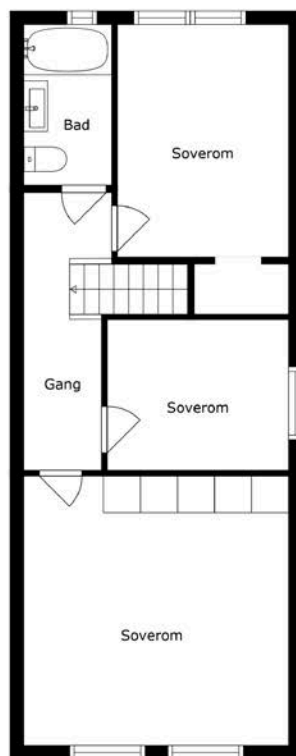
Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Solielunden 21 F, 1523 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2,2, bnr. 2687,601, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 20.06.2025

Oppdragsnr.: 10021-1753

Referansenummer: HK8060

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

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

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

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



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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

Kommentar:

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Det foreligger en dokumentsamling (113 sider) for eiendommen med flere fagkyndige vurderinger av eiendommen. Denne må nøye leses av interessenter for denne boligen.

Beskrevet bolig:

Eiendommen har hatt store problemer med skadedyr som mus og rotter.

På bakgrunn av dette må det påregnes betydelige arbeider på bygningen med riving og gjenoppbygging.

Det totale omfanget på skadene er ikke avdekket og det må påregnes riving av alle innvendige overflater gulv, vegger og himling. All isolering må byttes og med stor sannsynlighet må også utvendig vindtetting byttes, med utvendig panel.

Omfanget på arbeidet medfører at det må tas høyde for utskifting av el- og røranlegg for vann/avløp, kjøkkeninnredning og andre nødvendige installasjoner.

Vinduer og dører har delvis skader og må byttes, i forbindelse med nødvendige arbeider anbefales bytting av alle.

Det er ikke etablert brannskille mellom leilighetene, dette må prosjekteres og etableres.

Før oppstart av arbeidene er det av viktighet å få avklart om totalen av arbeidene tilsier at tiltaket er søknadspliktig og hvilken forskrift som blir gjeldende for alle arbeidene.

Kjøper av boligen slik tilstanden er p.t. bør ha inngående kunnskap om arbeidet som må utføres.

Rekkehus - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Det er ikke mulig å se takflatene fra bakkenivå.
Ikke mulig å kontrollere beslag og takflater fra terreng.
Synlige takrenner og nedløp har høy alder som har passert mer en 50 % av forventet brukstid.

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

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen over ytterdør i trekonstruksjoner med papptekking.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det er enkel trapp i tre opp til terrassedør ved kjøkken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i bod underetasjen. oppforet gulv i stue og vindfang underetasje.

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

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Del av mur under terreng har ikke innvendige trekonstruksjoner. Søk gir høyere verdier inn mot yttervegger og nedre del av yttervegg.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom med gulvbelegg og tapet på vegger.
Rommet er utstyrt med toalett, servant og badekar.
Naturlig ventilasjon i rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med parkett på gulv tapet på vegger.

Eldre servant med to-greps batteri og vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Kran i bod i kjeller med avløp for vaskemaskin.

Beskrivelse av eiendommen

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i bod med automatiske kurssikringer.
Hovedsikringer i manuell utførelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, forhold ikke kontrollert.

Ingen opplysninger om eventuell drenering.

Murte yttervegger i Siporeks.

Deler av terreng inn mot boligen på bakside mot hage og noe rundt hjørne.

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Anlegget er sammen med naboer, trolig fremført igjennom leiligheter i underetasjen/gulv,

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

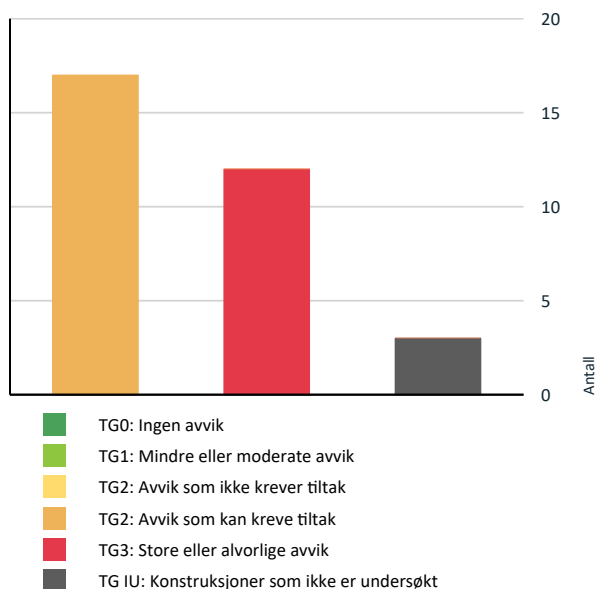
[Gå til side](#)

Rekkehus

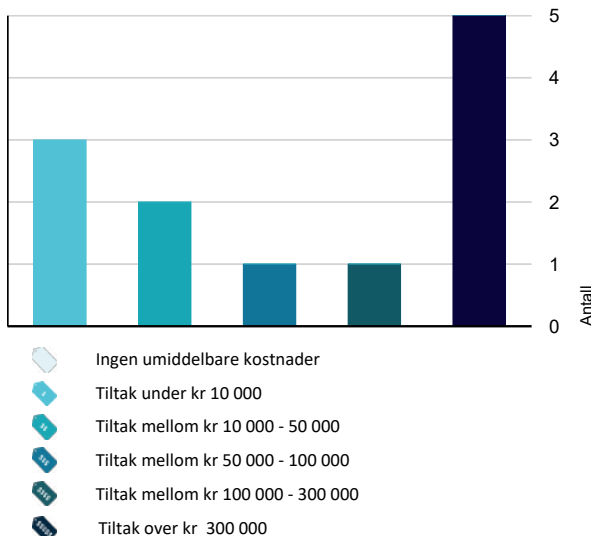
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger datert 6 februar 1965.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

På befaringsdagen var det ikke strøm/lys i boligen, deler av befaringen er derfor utført med medbrakt lys som gir noe begrensninger.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon over ytterdør. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Standard
Enkel/eldre standard

Vedlikehold
Behov for betydelige påkostninger.

Kommentar
Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Det er ikke mulig å se takflatene fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.



Nedløp og beslag

Ikke mulig å kontrollere beslag og takflater fra terreng.

Synlige takrenner og nedløp har høy alder som har passert mer en 50 % av forventet brukstid.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.

Tilstandsrapport

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

Det er registrert avvik i konstruksjonen på bakgrunn av aktivitet av skadedyr med rotter og mus, dette kommer frem i de ulike rapportene som foreligger for boligen.

Deler av fasade har feil utførelse som er et direkte resultat av skader på fasader, dette gjelder montert trepanel under beslag vinduer.

Det er ikke etablert tilstrekkelig brannskille mellom boligene.

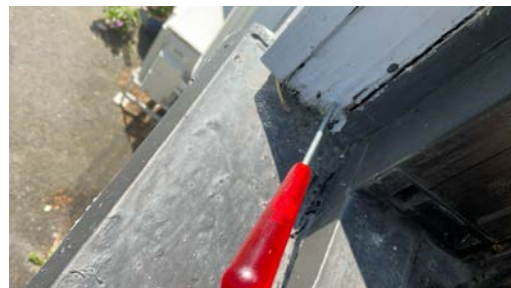
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:
 - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
 - Råteskadet trekledning må skiftes ut.
 - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
 - Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Konstruksjonen må åpnes med alle innvendige overflater slik at omfanget blir avdekket. Det er først når alle overflater er fjernet man kan få kontroll over hvor mye skader som er i konstruksjonen. Konsekvensen av skader etter gnagere er at deler/store deler av konstruksjonen må byttes og at vindsperre har skader som tilsier at utvendig fasader må byttes i sin helhet.

Det må etableres tilstrekkelig brannskille mellom boligene.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 3 Takkonstruksjon over ytterdør.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over ytterdør i trekonstruksjoner med papptekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konstruksjonen har setninger slik at dør går opp i tak. Papptekking er feil montert og det er råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takkonstruksjon rives og bygges opp på nytt med ny taktekking og avrenning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert avvik i konstruksjonen på bakgrunn av aktivitet av skadedyr med rotter og mus, dette kommer frem i de ulike rapportene som foreligger for boligen.

Det er ikke etablert tilstrekkelig brannskille mellom boligene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konstruksjonen må åpnes med alle overflater slik at omfanget blir avdekket. Det er først når alle overflater er fjernet man kan få kontroll over hvor mye skader som er i konstruksjonen. Konsekvensen av skader etter gnagere er at deler/store deler av konstruksjonen må byttes.

Det må etableres tilstrekkelig brannskille mellom boligene.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i stue underetasje er tregt, vindu i bod ikke mulig å åpne.

Vinduer i stue 1. etg. er trege i karm.

Flere av vinduer har vannbrett uten beslag.

Råteskader i omramning/vannbrett, vinduer, dugg/lass i mellom rammer.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer har høy alder og betydelig etterslep på vedlikehold. Utskiftning av vinduer anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Dører

Bygningen har teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Slitasje og skader, ytterdør går opp i takkonstruksjon.

Terrassedør kjøkken er treg og har skader. Vanskelig å åpne/lukke.

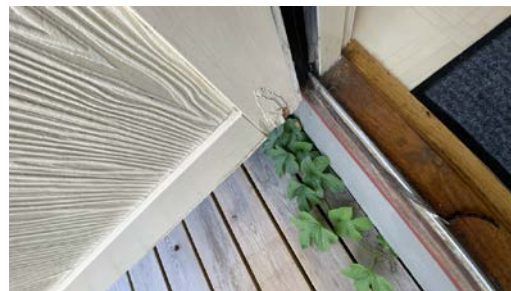
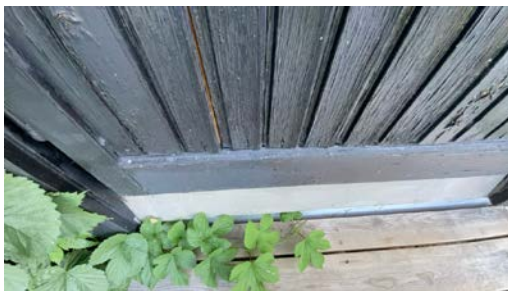
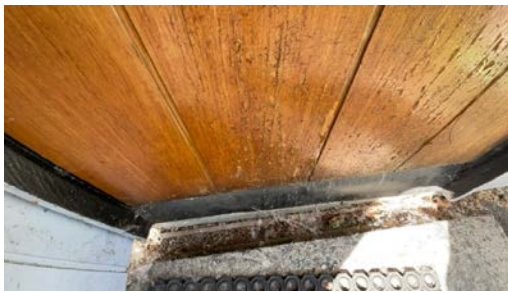
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Begge dører har høy alder.
Terrassedør må byttes.
Det må utføres vedlikehold på ytterdør underetasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Utvendige trapper

Det er enkel trapp i tre opp til terrassedør ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Høyde 52 cm fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsrapport

Det er synlige skader og slitasje. Det er i boligen montert mange luker for å inspisere/kontrollere etter skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Alle overflater vegger, himlinger og gulv i underetasje må rives opp slik at det blir kontrollert følgeskader etter skadedyr. All isolering må byttes og det kan ikke utelukkes at deler av konstruksjonsvirke også må byttes, dette på grunn av lukt. Det anbefales at rivearbeider utføres slik som beskrevet på side 89 i rapport fra Teknisk Etterforskning AS v/Lars Holmsen. Dette er viktig for å kunne avgrense arbeidet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt gulv på grunn i bod underetasjen. oppforet gulv i stue og vindfang underetasje.

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

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

Vurdering av avvik:

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

Underetasje:

Avvik stue 17 mm i hele rommet. Høyeste punkt midt i rommet og laveste punkt i hjørne inn mot nabo. Avvik innenfor 2 meter 15 mm.

Avvik bod (stor) 14 mm i hele rommet. Laveste punkt i ytterhjørne inn mot liten bod. Høyeste punkt hjørne inn mot toalett. Avvik innenfor 2 meter 12 mm.

1. etasje:

Avvik stue 13 mm i hele rommet og 13 mm innenfor 2 meter.

Avvik kjøkken 13 mm i hele rommet og 11 mm innenfor 2 meter.

2. etasje:

Avvik trapperom 22 mm i hele rommet. Høyeste punkt ved pipe (på kant) og laveste punkt ved dør til soverom ved badrom. Avvik innenfor 2 meter 19 mm.

Avvik stort soverom 20 mm i hele rommet. Laveste punkt ved dør og høyeste punkt i hjørne inn mot nabo. Avvik innenfor 2 meter 12 mm.

Sprekker i støpt gulv underetasjen.

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.

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Støpt gulv må trolig pigges ut og støpes på nytt for eventuell utbedring.

Oppretting utføres i forbindelse med arbeider på overflater gulv.



Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

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

Får ikke åpnet venstre dør på ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser utføres gjelder ildsted og dør.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Del av mur under terreng har ikke innvendige trekonstruksjoner.

Søk gir høyere verdier inn mot yttervegger og nedre del av yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

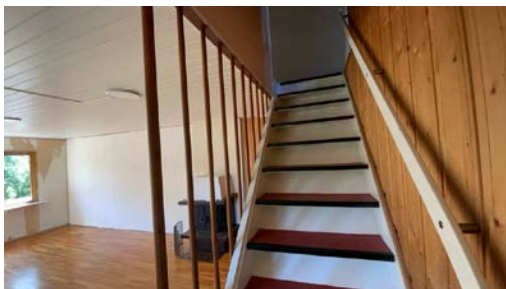
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører er treg i karm.

Dørblad til bod i 2. etasje er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Andre tiltak:

Montere dør til bod.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Baderom med gulvbelegg og tapet på vegger.

Rommet er utstyrt med toalett, servant og badekar.

Naturlig ventilasjon i rommet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er skader på gulv, belegg er løst fra underlag.

Skader vegger med tapet.

Vindu er plassert i våt sone

Vannkran er ikke tett.

Gulv har ikke fall 1:50 til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og micro.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkeninnredning må demonteres i forbindelse med arbeider på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredning har høy alder og det anbefales ikke å remontere eksisterende innredning.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på ventilator.

Ikke testet da det ikke er strøm i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkett på gulv tapet på vegger.

Eldre servant med to-greps batteri og vannklosett.

Naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Utekran må tappes i kalde perioder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Trygg Takst AS antyder at det er luftlekkasje på avløpssystemet som gir gnagere tilkomst inn i systemet mellom leilighetene. Anticimex har dokumentert at rotter har forflyttet seg imellom avløpsrør via lufting over tak.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Hele anlegget må kontrolleres, om anlegget at åpninger slik at gnagere har tilgang vil dette kunne medføre en risiko for at problem med gnagere kan oppstå på et senere tidspunkt. Dette forholdet gjelder hele bygningen.
Sikring av lufting over tak må utføres på alle leiligheter.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Kanaler i Eternitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anticimex har dokumentert at rotter har flyttet seg fra luftekanaler via kanaler i takhatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftekanaler i takhatt må sikres.

Luftekanaler i Eternitt inneholder Asbest og må fjernes/kasseres som spesialavfall.



Andre VVS-installasjoner

Kran i bod i kjeller med avløp for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke sluk i rommet, vannstopp anbefales montert. Avløp føres inn i vegg til naboileilighet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Tiltak:

Det bør etableres sluk og/eller vannstoppsystem i bod.



Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe.

Tilstanden er ikke kjent. Boligen var uten strøm på befaringsdagen, funksjonstest var ikke mulig.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Vvb er montert i rom uten sluk, men det er trolig montert avløp opp i servant fra sikkerhetsventil. El-tilkobling er åpen uten lokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i bod med automatiske kurssikringer. Hovedsikringer i manuell utførelse.

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)?

Tilstandsrapport

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.
1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 28.februar 2014
Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilkoplingspunkt til VV er åpen uten deksel.

Anlegget er eldre og det må påregnes oppgraderinger om boligen skal tilpasses dagens bruk. I forbindelse med nødvendige arbeider anbefales utskiftning av hele anlegget.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 3 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.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn, forhold ikke kontrollert.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ingen opplysninger om eventuell drenering.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murte yttervegger i Siporeks

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Sprekker i mur i bod.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Forholdet anbefales plombert og holdes under oppsikt.



TG 2 Terrenghorhold

Deler av terreng inn mot boligen på bakside mot hage og noe rundt hjørne.

Deler av eiendommen ligger i "Aksomhetsområde for kvikkleireskred" se utklipp fra NVE.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomt er tilgrodd men det er synlig lite fall, flatt tomt inn mot del av yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1969. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Anlegget er sammen med naboer, trolig fremført igjennom leiligheter i underetasjen/gulv,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

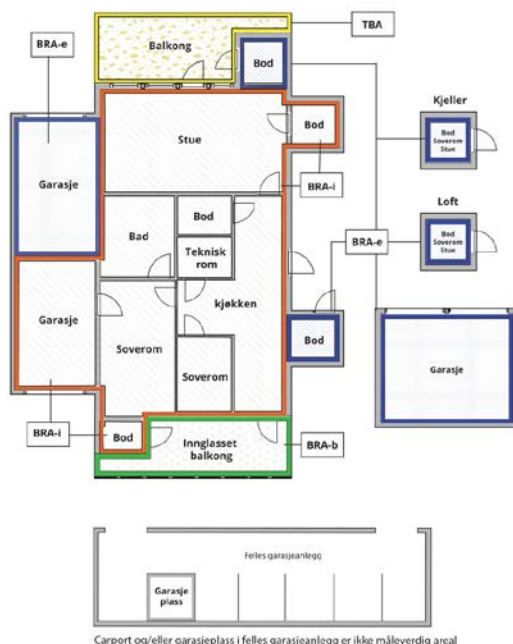
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	43			43	
1. Etasje	45			45	
2. Etasje	45			45	
SUM	133				
SUM BRA	133				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 6 februar 1965.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.

Oppgradering av byggverk - Eierne av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.

I henhold til at eiendommen trenger vesentlige påkostninger/oppgraderinger bør det tas høyde for at branncelledeling inn mot nabo må tilfredsstillende dagens krav om arbeider ansees å være søknadspliktige.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Stue i underetasje har ikke tilfredsstillende lysareal 10 % av gulvareal. Takhøyden i underetasjen er 2.22m og 1. etg. 2.34m.

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)
Rekkehus	119	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	2687		0	125 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solielunden 21 F

Hjemmelshaver

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	601		0			Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Solielunden 21 F, andel 1/60

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning, privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilkoplest avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Beliggenhet i skrånende terreng. Tomten er tilgrodd og ikke vedlikeholdt på lengere tid.

Tinglyste/andre forhold

Beskrevet eiendom har vært gjenstand for tvist og heving av tidligere kjøp fra 2022. Det er etter salg av eiendommen i 2022 oppdaget problemer med skadedyr i eiendommen. Det foreligger dokumentasjon/rapporter gjelder dette forholdet. Kjøper må sette seg inn i disse dokumentene da disse har viktig informasjon gjelder tilstanden og risiko gjelder oppbygning. Dokumentsamlingen legges ikke inn i tilstandsrapporten med skal være en del av prospekt for eiendommen.

Det pågår arbeider med etablering av parkeringsplasser ut ved vei vest for boder inn mot beskrevet bolig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 150 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tilstandsrapport		Mars 2022, tidligere salg	Gjennomgått		Nei
Stenenerød, Bygg og Tømrerfirma AS		Notat	Gjennomgått		Nei
Anticimex	08.08.2002	Inspeksjon skadedyr	Gjennomgått		Nei
Anticimex	05.08.2002	Protokoll	Gjennomgått		Nei
Anticimex	26.07.2022	Inspeksjon skadedyr	Gjennomgått		Nei
Anticimex	26.07.2022	Protokoll	Gjennomgått		Nei
Takstmann Gorm Røed	07.08.2023	Reklamasjonsrapport	Gjennomgått		Nei
Anticimex	24.05.2023	Inspeksjon Skadedyr	Gjennomgått		Nei
Anticimex	24.05.2023	Protokoll Skadedyr	Gjennomgått		Nei
Håndverker Hansen	22.11.2023		Gjennomgått		Nei
Stenenerød, Bygg og Tømrerfirma AS	29.11.2023	E-post	Gjennomgått		Nei
Skaderapport	25.04.2024	Takstøkonom Lars Holmsen	Gjennomgått		Nei
Stenenerød, Bygg og Tømrerfirma AS	02.11.2024	Prisoverslag	Gjennomgått		Nei
Frøiland Bygg	24.10.2023	Prisbekreftelse.	Gjennomgått		Nei
Elvia AS	16.06.2025	Ga opplysninger om anlegget.	Gjennomgått		Nei
Moss kommune	06.02.1965	Plantegninger oversendt fra megler	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	
2	02.07.2025	Rapport oppdatert med opplysninger om at frittliggende bod ikke medfølger og plantegninger som er oversendt fra megler. Ingen befaring utført.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

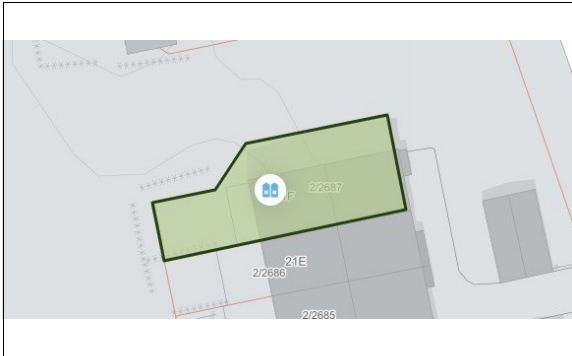
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HK8060>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Kartutsnitt tomt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250035	
Selger 1 navn	
Camilla Weierud-Wilsgård	
Gateadresse	
Solielunden 21F	
Poststed	Postnr
MOSS	1523
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
XXX	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1114250035

Tilleggs kommentar

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

Eiendommen eies og selges av tre forsikringsselskaper. De har overtatt boligen i forbindelse med et hevingsoppgjør etter en reklamasjonssak mellom tidligere selger og kjøper. Selger har ingen kunnskap eller kjennskap til eiendommen, ut over vedlagt skadehefte. Skadehefte anses som del av salgsoppgaven. Det oppfordres til grundig gjennomgang av boligen og salgsdokumenter, gjerne sammen med fagkyndig. Boligen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort.

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.

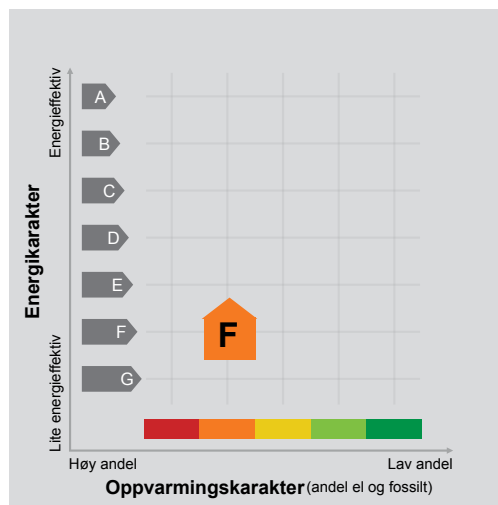
☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 114250035

ENERGIATTEST



Adresse	Solielunden 21F
Postnummer	1523
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	2687
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145769949
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-142655
Dato	02.07.2025



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

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

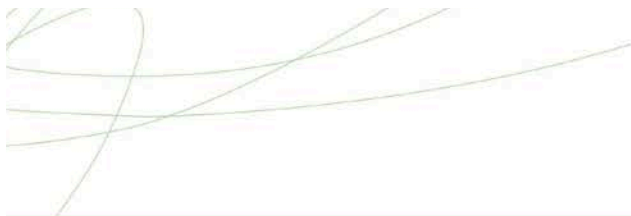
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre 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: Rekkehus
Byggeår 1969
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 133
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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/>.





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

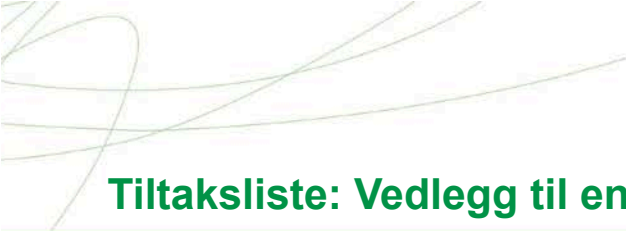
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

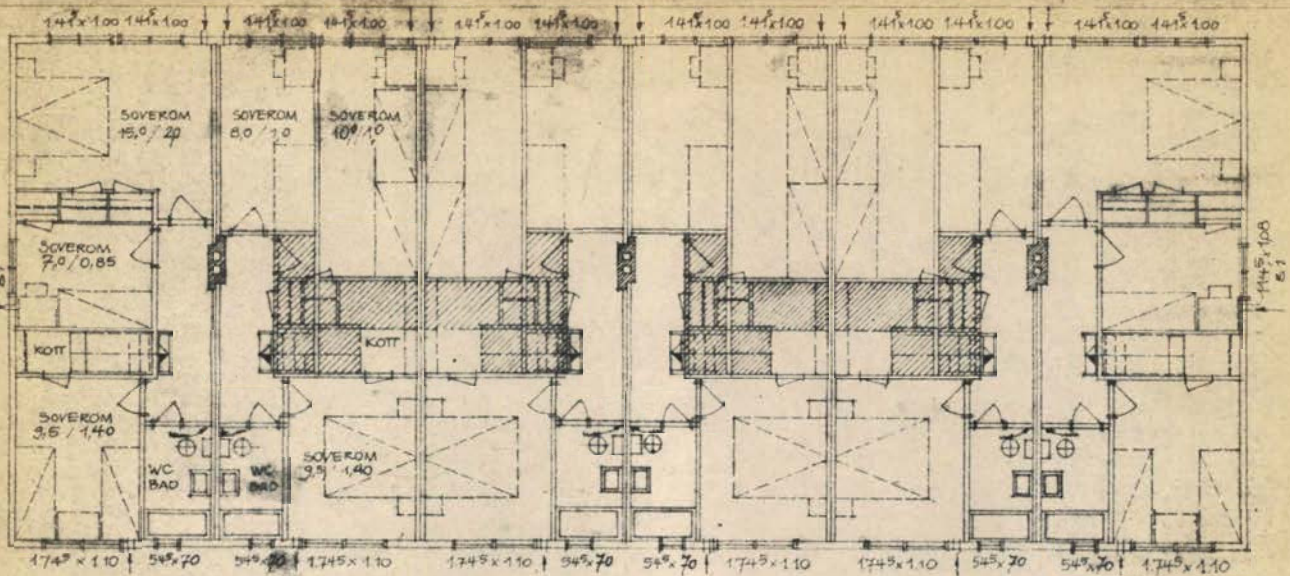
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

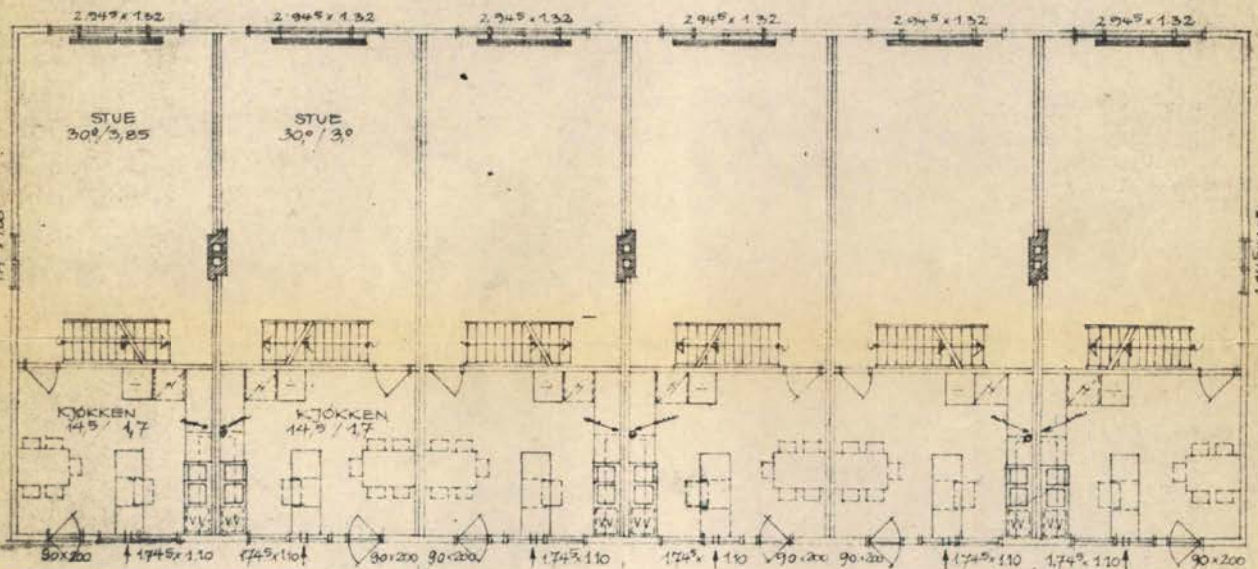
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

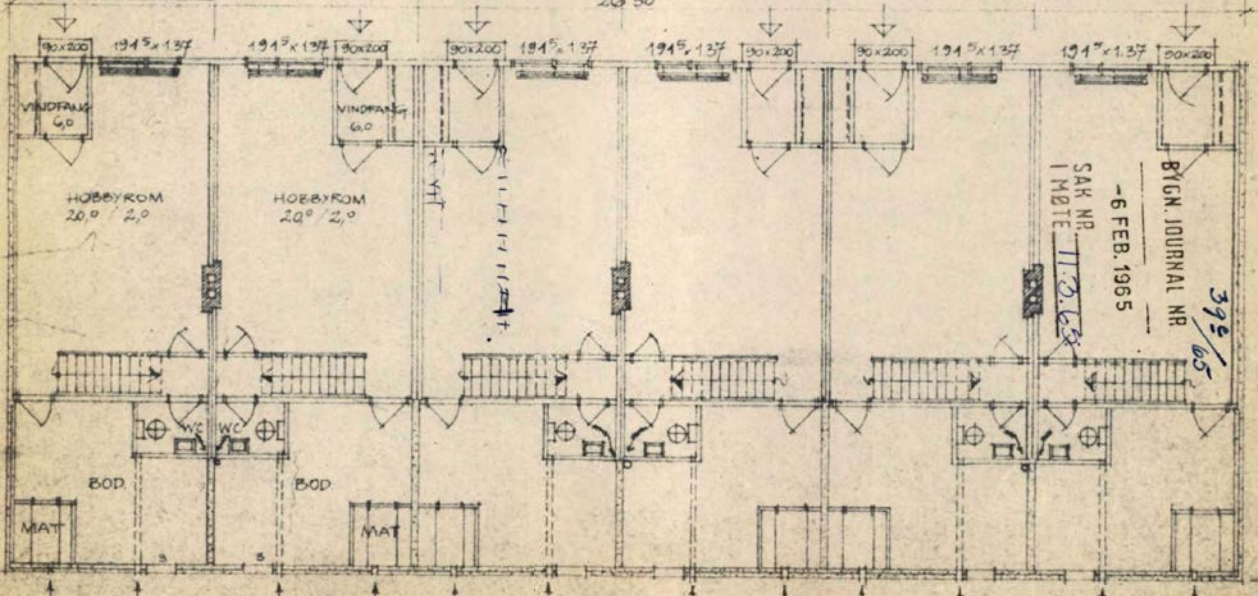
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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



PLAN AV 2. ETASJE



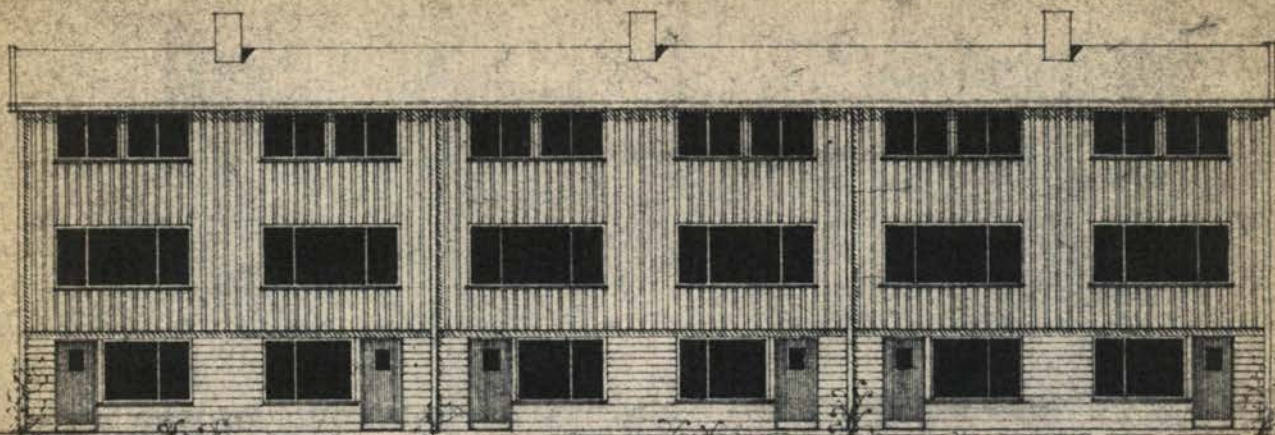
PLAN AV 1. ETASJE



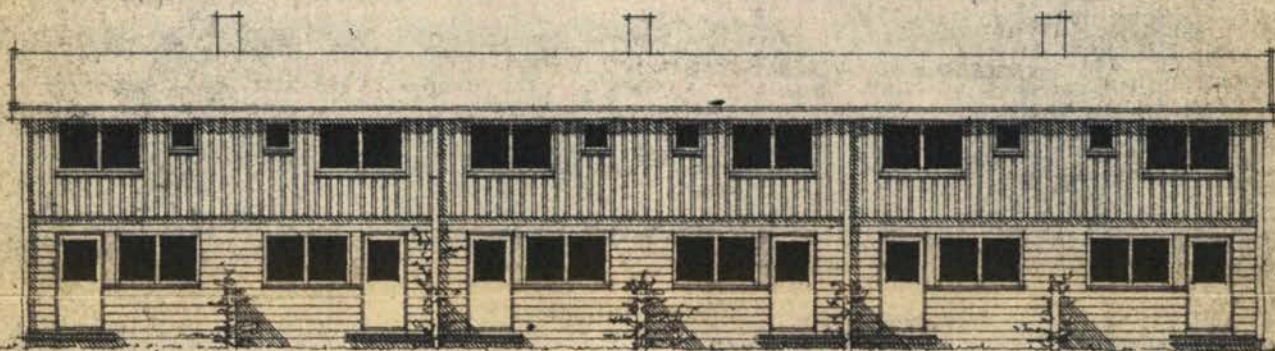
PLAN AV UNDERETASJE

KLOMMESTEN Hus 1-4 og nr 18 og 23
 HUSTYPE 629A - 2.-, 1. OG UNDERETASJE
 A/S SELVAAG-BYGG - OSLO DEN 12/12-61 JCL

TEK. NR. 42 13

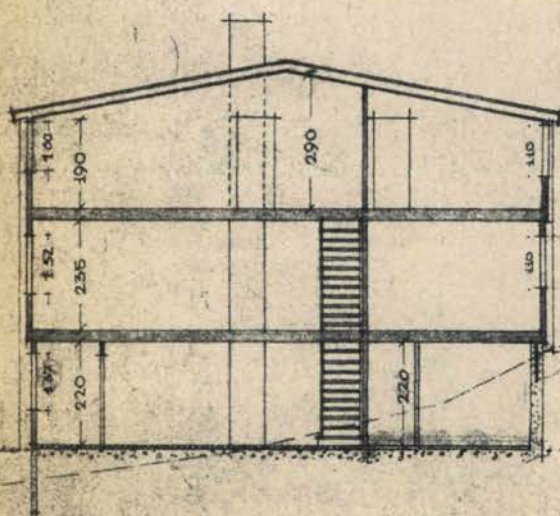


INNGANGSFASADE

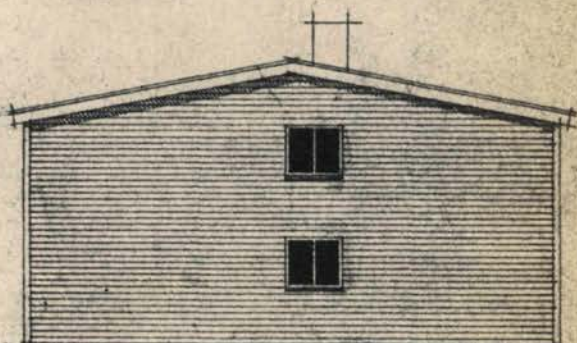


FASADE MOT HAVE

NÅVÆRENDE TERRENG



SNITT



GAVL

BYGN. JOURNAL NR. 395
- 6 FEB. 1905
SÅK. NR. 17365
1. MÅTE 1/365

KLOMMESTEN Huset-400 18-23

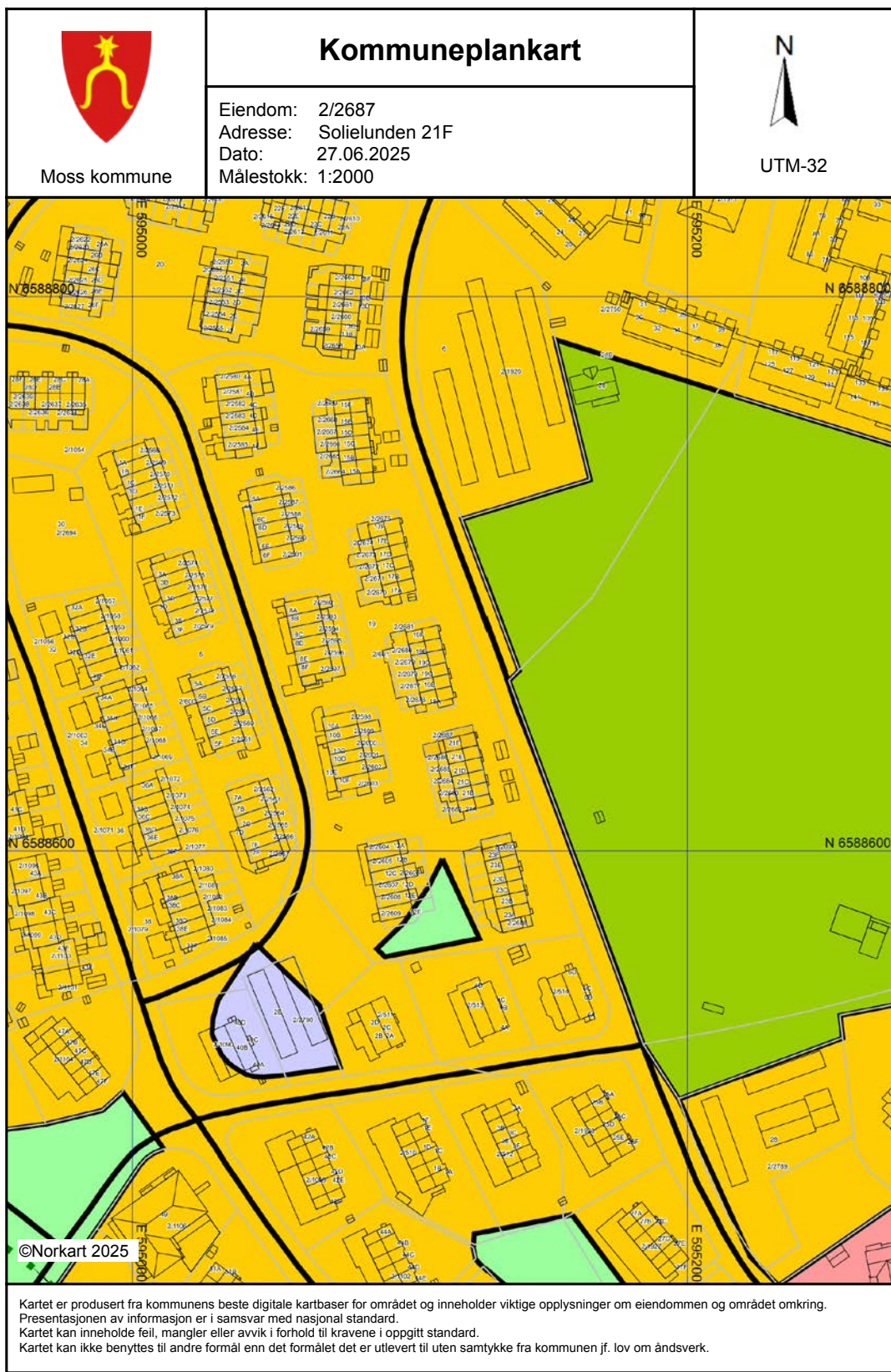
G. NR. 629 A

FASADER, GAVL OG SNITT

MÅL 1:100

A/S SELVAAG BYGG, HOLMENVEIEN 11,
ANDRE THUE OG MØLLER LITRE, ARKITEKTER, HUNTA
VINDUEN 201 6. NOVEMBER 1901 REV. 12/12 1901

TEGN. NR.



Tegnforklaring

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

 Vegareal - nåværende

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)

 Bebyggelse og anlegg - nåværende

 Boligbebyggelse - nåværende

 Forretning - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende

 Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

 Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-2)

 Friområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-3)

 Støysone - Rød sone iht. T-1442

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-4)

 Støysonegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Konsentrert småhusbebyggelse

 Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Friområder

 Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

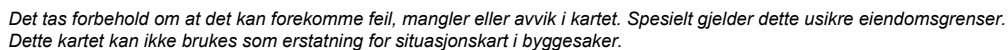
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense



Eiendom: 2/2687
Adresse: Solielunden 21F
Dato: 27.06.2025
Målestokk: 1:1000



Nabolagsprofil

Solielunden 21F - Nabolaget Øre - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Melløs	7 min
Linje 21, 24, 200, 201, 600, 630, 633	0.6 km
Moss stasjon	22 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Melløs skole (1-7 kl.)	12 min
346 elever, 23 klasser	1 km
Krapfoss skole (1-7 kl.)	12 min
189 elever, 13 klasser	1 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	12 min
96 elever, 8 klasser	1.1 km
Øreåsen skole (1-7 kl.)	16 min
305 elever, 21 klasser	1.3 km
Malakoff videregående skole	12 min
1000 elever, 46 klasser	1 km
Kirkeparken videregående skole	21 min
710 elever, 28 klasser	1.8 km

Ladepunkt for el-bil

Melløs Stadion Moss	10 min
Malakoff videregående skole - Østf...	12 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

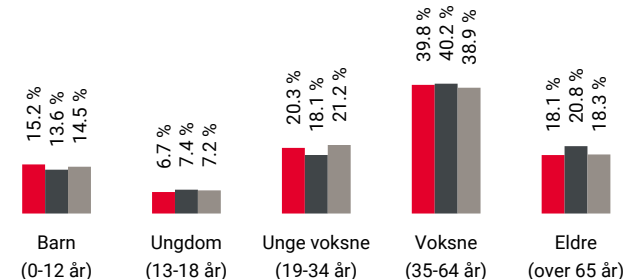
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øre	2 625	1 281
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ørejordet barnehage (1-5 år)	5 min
113 barn	0.3 km
Melløsparken barnehage (1-5 år)	11 min
85 barn	0.9 km
Skarmyra barnehage (1-5 år)	16 min
69 barn	1.3 km

Dagligvare

Kiwi Melløs	8 min
PostNord	0.7 km
Kiwi Høyden	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 86/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



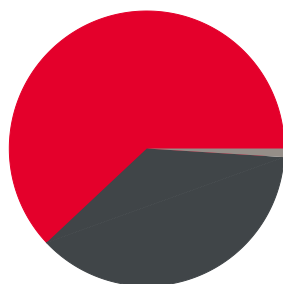
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

⚽	Øre idrettspark	0.1 km
	Fotball	
⚽	Melløs stadion	8 min 🚶
	Fotball, friidrett	0.7 km
🚴	Spenst Moss	15 min 🚶
🚴	Actic Moss	16 min 🚶

Boligmasse



62% rekkehus
37% blokk
1% annet

«Sentral beliggenhet. Romslige leiligheter. En blanding av enslige og barnefamilier, nærhet til fotballbanen, ishockeybanen, Melløs stadion, butikker etc.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Rygge Storsenter

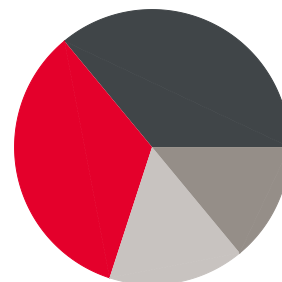
16 min 🚶



Vitusapotek Varnaveien

15 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
36% 6-12 år
14% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

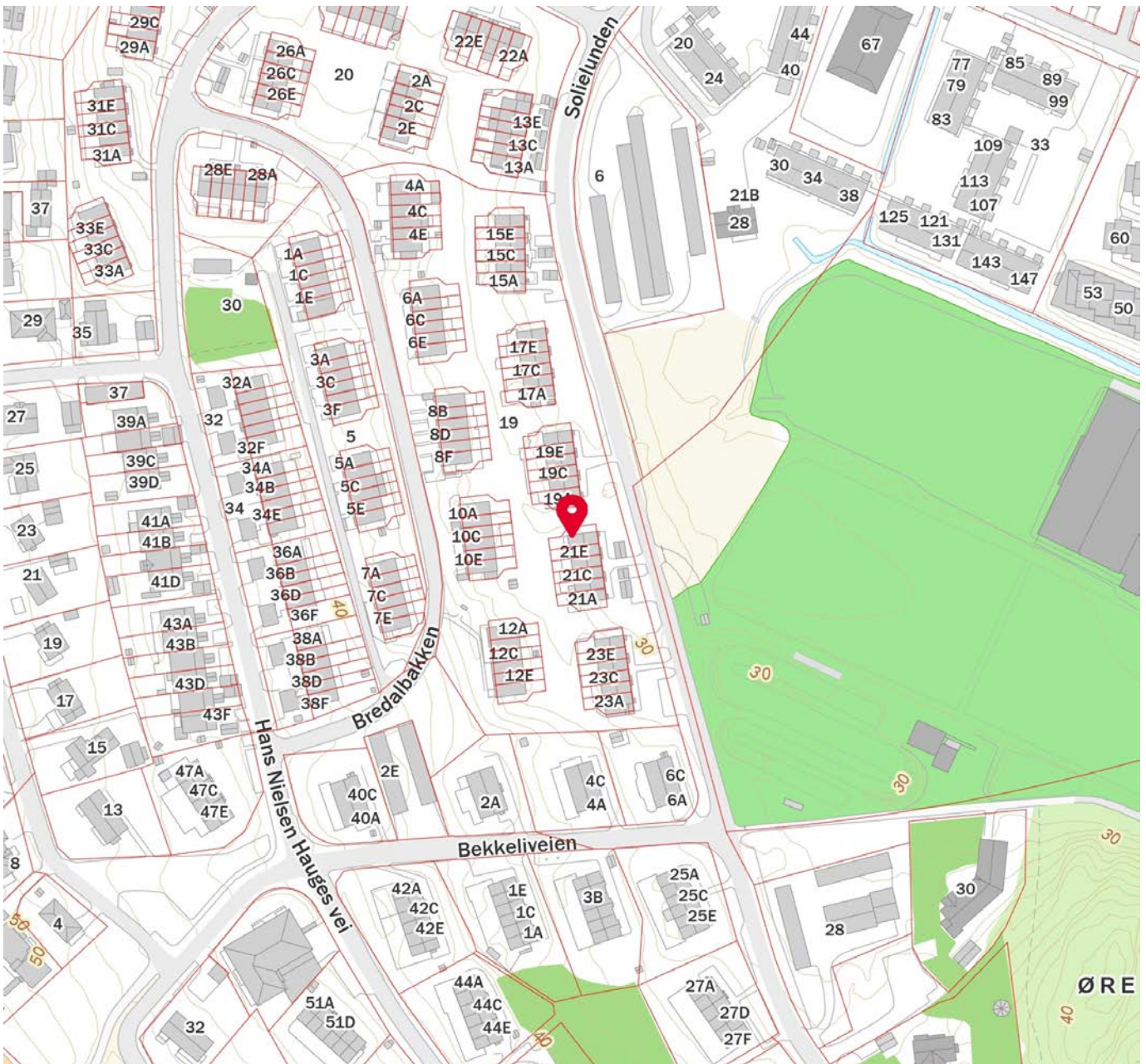
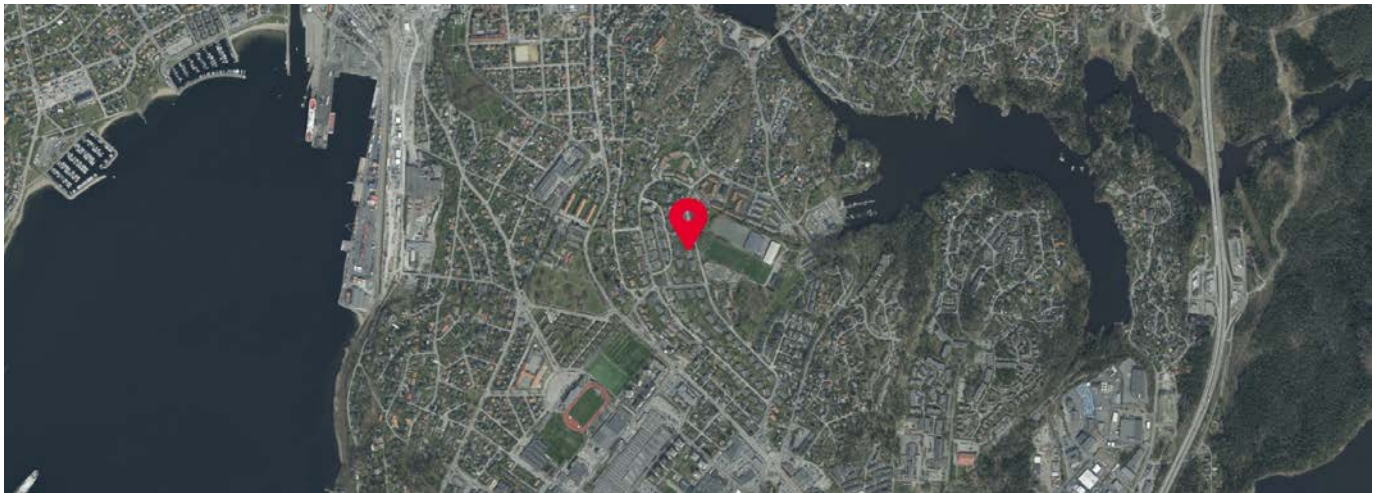
Øre

Moss

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Dokumentsamling til salgsoppgave

Solielunden 21F, 1523 Moss

Selger av eiendommen er tre forsikringsselskaper. Selskapet har overtatt eiendommen i forbindelse med en reklamasjonssak mellom tidligere kjøper og selger/selgers forsikringsselskaper.

Selskapet har ikke bodd i boligen og har ingen eller begrenset kjennskap til dens kvaliteter og tilstand utover det som fremkommer av innhentede rapporter. Det forventes at interessenter setter seg nøye inn i vedlagte dokumenter og at det foretas grundige undersøkelser av eiendommen og sakens dokumenter, gjerne i samråd med fagkyndig.

Det kan forekomme avvik utover de som fremkommer av vedlagte dokumenter. Det tas forbehold om at vedlagte dokumenter ikke er komplett og at det kan være ytterligere avvik.

Eiendommen vil *ikke* bli ytterligere ryddet eller rengjort før salg/overtagelse.

Det bemerkes at boligen har en bygningsforsikring begrenset til førsterisiko

Dokumentliste:

1. Tilstandsrapport mars 2022 (innhentet ved tidligere salg)
2. Notat, Stenersrød, Bygg og Tømrerfirma AS
3. Inspeksjon skadedyr, Anticimex, 08.08.2022
4. Protokoll skadedyr, Anticimex, 05.08.2022
5. Protokoll skadedyr, Anticimex, 26.07.2022
6. Inspeksjon skadedyr, Anticimex, 26.07.2022
7. Reklamasjonsrapport inkl kalkyle, takstmann Gorm Røed, 07.08.2023
8. Inspeksjon skadedyr, Anticimex, 24.05.2023
9. Protokoll skadedyr, Anticimex, 24.05.2023
10. Håndverker Hansen AS 22.11.2023
11. E-post Stenersrød Bygg og Tømrerfirma, 29.11.2023
12. Skaderapport, takstøkonom Lars Holmsen, 25.04.2024
13. Prisoverslag, Stenersrød Bygg og Tømrerfirma, 02.11.2024
14. E-post prisbekreftelse Frøiland Bygg, 24.10.2023

Tilstandsrapport

📍 Solielunden 21 F, 1523 MOSS

📖 MOSS kommune

Gnr. 2, Bnr. 2687

Areal (BRA): Enderekkehus 133 m²



Befaringsdato: 14.03.2022

Rapportdato: 15.03.2022

Oppdragsnr: 13784-1258

Referansenummer: PB4894

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Gyldig rapport
15.03.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.



Erik Pedersen
Uavhengig Takstmann
15.03.2022 | VÅLER I ØSTFOLD

Norsk Boligtakst AS

Vadbakken 6
976 57 931

Rapportansvarlig

Erik Pedersen
Uavhengig Takstmann
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere 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 boligene har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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.



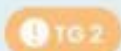
TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

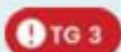
Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

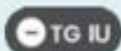
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Enderekkehus opprinnelig oppført i 1969.
God og innholdsrik planløsning over 3 plan.
Fra kjøkken er det utgang til hellebelagt markterrasse.

Standarden er eldre og det må påregnes oppgraderinger og påkostninger for på bringe boligen opp til dagens standard og krav.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak. Det anbefales å lese hele rapporten nøye og sette seg godt inn i boligens tilstand.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Enderekkehus med innholdsrik og god planløsning.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt med stort potensiale.

Enderekkehus - Byggeår: 1969

INNSENDIG

På gulv er det overflater av parkett, teppe og vinylbelegg. Veggoverflater av strietapet, tapet, baderomstapet, malt mur og trepanel. I tak er det overflater av malt panel og trepanel. Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Strålelampe på vegg på bad.
Ildsted i underetasje og i 1. etasje.
Varmepumpe i 1. etasje.
Fordørlig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

Bad med høy alder, antatt fra byggeår. Badet har veggmontert servant, badekar med dusjmulighet og gulvfestet toalett.

KJØKKEN

Kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin.

SPESIALROM

Eget wc-rom i underetasjen med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.
Avløpsrør av soil og støpejern.
Varmtvannsbereider på 200 liter fra 2002.
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Utvendige avløpsrør av soil og vannledning av jern.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enderekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	43	31	12
1. etasje	45	45	0
2. etasje	45	45	0
Sum	133	121	12

Forutsetninger og vedlegg

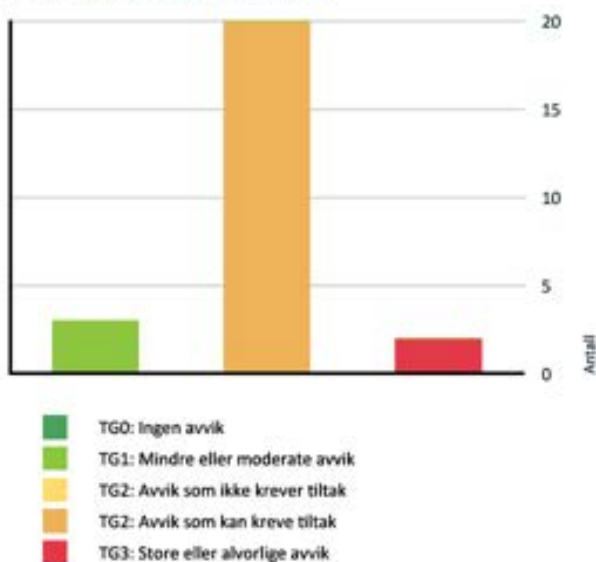
Lovlighet

Enderekkehus

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

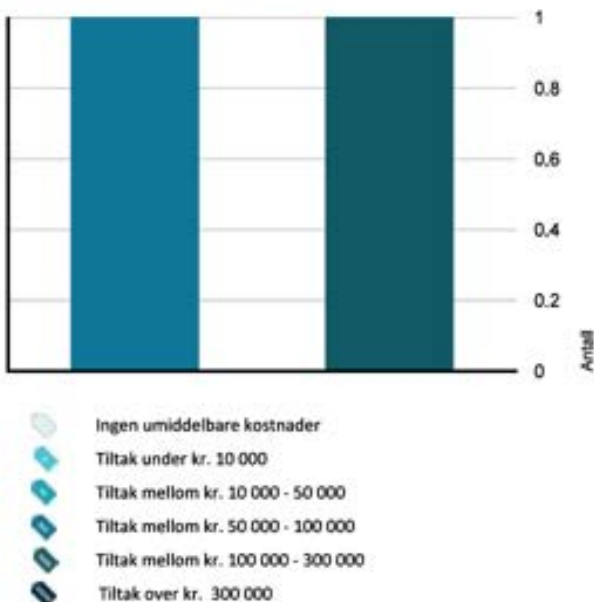
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsettelse av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimer for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påkrevet med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall.

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enderekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
Overflater har sterk slitasjegrad.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Bad [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/bslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er avvik:
Heller har skjevheter, mye groing og avvik i fuger.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
Løs puss og noe sprekker rundt røykrør.

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

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

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

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

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

Det er påvist andre avvik:
Høy alder.

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

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

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

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

Det er påvist andre avvik:
Avtrekkskanal i bod i underetasje av eternitt.

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

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
Sprekkeformasjoner i støpt dekke, synlig i boder i underetasje.

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

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

Tilstandsrapport

ENDEREKKEHUS

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

1 TO BJ

Taket er tekket med papp.



Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Nedløp og beslag

1 TO 2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Heldekkende beslag over pipe og luftehatte.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Tilstanden må overvåkes.

Veggkonstruksjon

1 TO 2

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/tre paneler.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Lokal utskiftning må påregnes samt vask/behandling.

Takkonstruksjon/Loft

1 TO BJ

Saltakkonstruksjon.
Ikke eget loft.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Vinduer

1 TO 2

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1982.
Vinduer med rammer og karmen i tre uten isolerglass fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

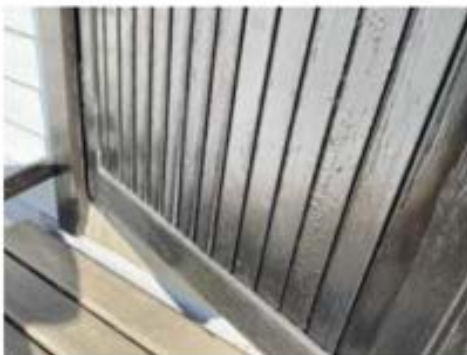
Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

1 TO 2

Ytterdør i tre med ukjent høy alder.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1982.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TO 2

Fra kjøkken er det utgang til hellebelagt markterrasse.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Heller har skjevheter, mye groing og avvik i fuger.

Tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.

INNENDIG

Overflater

1 TO 3

På gulv er det overflater av parkett, teppe og vinylbelegg.
Veggoverflater av strietapet, tapet, baderomtapet, malt mur og trepanel. I tak er det overflater av malt panel og trepanel.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TO 2

Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Radon

1 TO 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

1 TO 2

Ildsteder i underetasje og i 1. etasje.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss. Løs puss og noe sprekker rundt røykrør.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rom Under Terreng

1 TO BJ

Hulltaking er ikke fysisk mulig da rom som ligger under terreng ikke har utforede vegger (synlig grunnmur).

Innvendige trapper

1 TO 2

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

1 TO 3

Våtrom med høy alder, antatt fra byggeår. Badet har veggmontert servant, badekar med dusjmulighet og gulvfestet toalett.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

1 TO BJ

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da våtsone ligger mot naboseksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TO 2

Kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Rommet bør oppgraderes opp mot alder/tilstand.

Avtrekk

1 TO 2

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder.

Tiltak

- Andre tiltak:

Bør skiftes ifm oppgradering av kjøkken.

SPECIALROM

UNDERETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

1 TO 2

Eget wc-rom i underetasjen med gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TO 2

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

1 TO 2

Avløpsrør av soil og støpejern.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Ventilasjon

1 TO 2

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekkskanal i bod i underetasje av eternitt.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Eternitt inneholder asbest og er betegnet som spesialavfall.

Varmtvannstank

1 TO 2

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2002.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

1 TO 2

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer, 8 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 35 ampere.

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

Ja

Basert på alder og enkelte observasjoner anbefaler takstmannen at det gjennomføres en el-kontroll.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 1



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn av antatt faste stabile masser.

Drenering

TG 2

Drenering fra antatt byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Støpt betongdekke til grunn.

Grunnmur av antatt plasstøpt betong.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekkdannelser i støpt dekke, synlig i boder i underetasje.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstanden må overvåkes.

Terrengforhold

TG 1

Flat og skrånende tomt.

Ikke fare for ras eller flom.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør av soil og vannledning av jern.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Ukjent alder på utvendige vann- og avløpsrør. Det anbefales å kontakte Moss kommune for ytterligere info.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enderekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	43	31	12	Vindfang, Stue, Wc	Bod 1, Bod 2
1. etasje	45	45	0	Stue, Kjøkken	
2. etasje	45	45	0	Trapperom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	
Sum	133	121	12		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
14.3.2022	Erik Pedersen	Takstmann	976 57 931

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3002 MOSS	2	2687		0	124.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Solielunden 21 F

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et veletablert og meget populært boligområde på Ørejordet hovedsaklig bestående av småhusbebyggelse. Det er kort vei til skoler, barnehager, friområder og idrettsanlegg m.m. Gangavstand til Moss sentrum samt handelsområde på Varnaveien med blant annet Rygge Storsenter, matbutikker, spisesteder, helsepark m.m. Togstasjon i Moss sentrum som tar deg til Oslo S på ca. 40 minutter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten har gode sol og lysforhold. Pent opparbeidet med gress, busker, trær m.m. Asfaltert stikkvei.

Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Støpt betongdekke til grunn. Grunnmur av antatt plasstøpt betong. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med papp. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Vinduer i tre med og uten isolerglass. Terrasedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 fremhever 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. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 betysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 (Leks, riving).

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenstående 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM, S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/PB4894>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Solielunden 21 F

- Oppservert aktivitet av skadedyr,rotter og mus.
- Huseier og naboen hører aktivitet i tak og vegger daglig.
- Det er laget 10 hull i vegger og tak som det er montert 15cmx15cm innspeksjonsluker med lås i.
- Fant råtteavføring i 4 av disse hullene.
- Museavføring i 1 av disse hullene.
- Luktet stramt i en del av disse hullene.
- Tok av 2 panelbord i stuen på høyre side av pipen for å lage hull bak disse.
Funn av aktivitet her også og i tillegg ganger og skader i isolasjonen.
- Ganger og hull i isolasjonen ble avdekket i alle etg,takene,veggene og gulvene. Utført sjekk med termisk kamera i alle rom på mandag morgen da det var ca -2 grader ute og ca 20-21 grader inne. Det var avvik i store deler av tak/vegger i samtlige rom i hele boligen.
- Funn av hull ute oppå taket over inngangen til den midterste leiligheten,samt 2 hull under kledningen mellom naboen og denne leiligheten.
- Videre undersøkelser trengs i tak/himling i topp etasjen da det er luftsrom over isolasjonen der oppe(3etg).
- Bod/vaskerom:Himling i bod/vaskerom var det mye rottelort og urin i isolasjonen.
- Bad:Vegg i badet over toalettet i toppetasjen var det mye muselort og skader på isolasjonen som kunne sees fra siden. Laget kun hull i en vegg.
- Kjøkken: Tunneler i isolasjonen over kjøkkenbenk
Under kjøkkenskrog er det spor,reirmaterialer og gnaget på ting i nærheten av rørgate. Avispapir som var under oppvaskskroget var tydelig gnaget/spist på. Det er laget fast understøtte av sponplater under kjøkkenskrogene så alle skrogene må fjernes for å se omfanget der og i veggen bak skrogene(Yttervegg og vegg mot naboen). Mangel på isolasjon rundt soilrøret. Det var skummet på noen plasser ved rørgaten som var tydelig gnagd på av skadedyr.
- Toalettrom i 1etg: Fant puppe til maklefluer som tyder på at det er kadaver/døde gnagere i nærheten.
- Har også gått over tak,vegger i alle rom i alle etg med termisk

kamera og avdekket veldig mange steder i samtlige rom som det er og har vært aktivitet i. Det er mange flere steder enn vi har laget hull i og montert innspeksjonsluker i.

-Det er oppservert tilgang for skadedyr til alle leilighetene hullrom i kjøkkentak. Lyste inn og filmet med telefonen i en av innspeksjonslukene på kjøkkenet for å se og da ble dette oppdaget....

-For å avdekke og utbedre skader etter skadedyr i denne leiligheten bør alle vegger og tak/gulv åpnes, kjøkkeninnredning/badeinnredning ol fjernes, fjerne all isolasjon, sanering/behandling av treverket før ny isolasjon og vegg/tak tettes med panel/plater for å ta leiligheten i bruk igjen. Nye våtrom og kjøkken.

-Kledningen utvendig er inspisert og må bytte noen bord, tette/gjøre tiltak for å unngå fremtidige angrep av skadedyr. Blant annet avtaler med skadedyrfirma som ordner med åtebokser ol.

-Huseier har tatt bilder av termiske kamera bildene som avdekket veldig mange ganger, hullrom (isolasjonen var borte flere steder).

-Jeg har også en del bilder, om ønskelig så kan disse sendes.

Mvh Pål Stenersrød
Bygg og Tømrerfirma AS
Tlf 90918236
p-stener@hotmail.com

INSPEKSJON SKADEDYR - OPPFØLGING

Solielunden 21 F

1523 Moss

Referanse SKIP-1034237-1

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIP-1034237-1

Objekt

Objektnavn	
Adresse	Solielunden 21 F
Poststed	1523 Moss
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Tilstede	

Skadedyr

Skadetype	rotter
Bygningsdel	Boligrom,

Anticimex AS

Avdeling	Øst
Adresse	Lørenskogveien 75
Poststed	1470 Lørenskog
E-post	oslo@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Saksbehandler	Nina Kathrud Asmyhr
Ordrenummer	11495755
Oppdragstype	Inspeksjon og bekjempelse
Annet	
Inspeksjonsdato	08.08.2022
Rapport ved	Christian Fladseth

.....
Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIP - Skadedyrforsikring If privat - Bolig super, alle skadedyr, Skade meldt: 20.07.2022, Skadested: Solielunden 21 F, 1523 Moss

Polisenummer: 8194344, oppstartsdato for polise: 20.04.2022, Eventuell egenandel: 2000, Super bygning: Ja

Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1035239

Utførte besøk tilknyttet samme skade:

26.07.2022 13:00 - 11492863 - Jonas Trulsen

Innledning

Tekniker har ved dagens besøk laget inspeksjonsluke i vegg på wc ved gulv der soilrør går ned i gulv. Det ble også laget inspeksjonsluke i tak på soverom i 3.etg der forsikringstaker har hørt mest lyd i konstruksjon.

Observasjoner på stedet

Tekniker finner avføring fra rotter i takkonstruksjonen over soverom i 3.etg. Det ble også registrert gnag på treverk i kasse under takskjegg.

Vurdering

Anticimex tror at rotte kan komme fra åpent rør eller rørgjennomføring til soilrør i hvilken som helst leilighet i rekkehus uten at dette er mulig å kontrollere. Beboere må kommunisere om fremtidige tiltak som kan avdekke ett slikt scenario. Det er også trolig at rotter kan forflytte seg mellom leiligheter i konstruksjon.

Utførte tiltak

Laget inspeksjonsluker og satt felle inn i konstruksjon.

Sikring og forebyggende tiltak

Ingen nye tiltak og påpeke som ikke har blitt nevnt i tidligere rapporter.

Hva skal skje videre

Tekniker bør følge opp feller om noen dager. Forsikringstaker må varsles.

Status og oppfølging

Oppdraget påbegynt, saken oversendes saksbehandler for vurdering.

Bilder



Gnag oppunder takskjegg ute etter rotter.



Inspeksjonsluker laget hos forsikringstaker.



Avføring fra rotter funnet i konstruksjon.



Gnag på treverk i konstruksjon etter rotte filmet med inspeksjonskamera.

PROTOKOLL SKADEDYR

Solielunden 21 F

1523 Moss

Objekt

Objektnavn	
Adresse	
Poststed	
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Forsikringstaker.

Anticimex

Avdeling	Øst
Adresse	Lørenskogveien 75
Poststed	1470 Lørenskog
E-post	oslo@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	11493845
Referanse	SKIP-1034237-1
Inspeksjonsdato	05.08.2022
Rapport ved	Christian Fladseth

.....
Signatur inspektør

Om oppdraget

SKIP - Skadedyrforsikring If privat - Bolig super, alle skadedyr, Skade meldt: 20.07.2022, Skadested: Solielunden 21 F, 1523 Moss

Polisenummer: 8194344, oppstartsdato for polise: 20.04.2022, Eventuell egenandel: 2000, Super bygning: Ja
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1034665

Utførte besøk tilknyttet samme skade:

26.07.2022 13:00 - 11492863 - Jonas Trulsen

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	Rotter, Mus
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	Nei
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	Nei
Lokalene kan tas i bruk	Umiddelbart
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	Ja. Tiltak er beskrevet i rapport.
Nabovarsel levert	Nei - Ingen tiltak med kjemikalier er utført.
Status og oppfølging	Oppdraget påbegynt, nytt besøk avtales.

PROTOKOLL SKADEDYR

Solielunden 21 F

1523 Moss

Objekt

Objektnavn	
Adresse	
Poststed	
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	

Anticimex

Avdeling	Øst
Adresse	Lørenskogveien 75
Poststed	1470 Lørenskog
E-post	oslo@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	11492863
Referanse	SKIP-1034237-1
Inspeksjonsdato	26.07.2022
Rapport ved	Jonas Trulsen

.....
Signatur inspektør**Om oppdraget**

SKIP - Skadedyrforsikring If privat - Bolig super, alle skadedyr, Skade meldt: 20.07.2022, Skadested: Solielunden 21 F, 1523 Moss

Polisenummer: 8194344, oppstartsdato for polise: 20.04.2022, Eventuell egenandel: 2000, Super bygning: Ja
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1034311

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	Rotter, Mus
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	Nei
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	Nei
Lokalene kan tas i bruk	Umiddelbart
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	Ja. Tiltak er beskrevet i rapport.
Nabovarsel levert	Nei - Tekniker har vurdert situasjonen med bakgrunn i valg av metode, middel og omgivelser, og anser at det i dette tilfellet ikke er behov for ytterligere varsling.
Status og oppfølging	Oppdraget påbegynt, nytt besøk avtales.

Metode og midler	Mengde
Åtestasjon metall - Trinol (Vilomix)	4
Slagfelle mus, plast - Snap E	4
Slagfelle rotte, plast - Snap E	4

Produktdatablad for kjemikaliene finnes på www.ecoonline.no



INSPEKSJON SKADEDYR

Solielunden 21 F

1523 Moss

Referanse SKIP-1034237-1

Inspeksjonsselskap Anticimex AS
Avdeling Øst
Adresse Lørenskogveien 75
Poststed 1470 Lørenskog
E-post oslo@anticimex.no
Telefon 41 41 41 28

Inspeksjonsdato 26.07.2022
Rapport ved Jonas Trulsen



.....
Signatur inspektør

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	IF Skadedyrforsikring
Kontaktperson	
Referanse	SKIP-1034237-1

Anticimex

Saksbehandler	Nina Kathrud Asmyhr
E-post	nina.kathrud.asmyhr@anticimex.no
Ordrenummer	11492863
Oppdragstype	Inspeksjon og bekjempelse
Inspeksjonsdato	26.07.2022

Objekt

Objektnavn	
Adresse	
Poststed	
Kontaktperson	
E-post	
Telefon	
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Irene Beyer Log

Bygning

Bygningstype	Rekkehus
Byggår	1984
Antall etasjer	3
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre
Loft	Flatt tak / pulttak
Grunn	Kjeller
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

Om oppdraget

SKIP - Skadedyrforsikring If privat - Bolig super, alle skadedyr, Skade meldt: 20.07.2022, Skadested: Solielunden 21 F, 1523 Moss

Polisenummer: 8194344, oppstartsdato for polise: 20.04.2022, Eventuell egenandel: 2000, Super bygning: Ja
Avtaleoppdragsnummer i CRAX: 1034311

Informasjon fra kunde

Forsikringstager har hørt lyder i vegg og tak siden innflytting i april.

Tydelige krefselyder siden 6.Juli.

Mistenker rotter pga lydintensitet.

Forsikringstager har lagd hull i vegg på kjøkken og merker lukt av urin.

Tekniker snakker med naboene i samme rekkehus.

21A i motsatt ende av bygget hører også krefselyder.

Beboere i 21C har hatt mus på kjøkkenet tidligere og hører fortsatt krefselyder.

Rapporten gjelder mus.

Om skadedyret

Observasjoner på stedet

Begge hjørnekasser på baksiden av rekkehuset er åpne.

Et tre hengende over bygget. En svak lukt fra gnagere i vegg på kjøkken og under kjøkkenskap.

Vurdering

Objekt: Solielunden 21 F, 1523 Moss

Referanse: SKIP-1034237-1

Ordrenr: 11492863 - Rapportdato: 26.07.2022

Side 2 av 3

Etter å ha snakket med forsikringstager og naboer antas det å være aktivitet av mus i bygget, muligens rotter. Inntrengsveier er trolig hjørnekasser ved terrasser. Gnagere kommer seg trolig inn i hjørnekasser som mest sannsynlig har vært åpne siden byggeår. Man kan anta at gnageraktivitet har vært siden hjørnekasse ble montert.

Utførte tiltak

Tekniker setter ut klappfeller i åtestasjoner utvendig ved hjørnekasser for å fange eventuelle gnagere som oppholder seg innvendig slik at dyr ikke blir sperret inne av sikring. Også for å avdekke skadedyr.

Sikring og forebyggende tiltak

Hjørnekasser må sikres.

Tekniker tar fortløpende vurdering på når dette gjøres ut i fra fangst i klappfeller.

Hva skal skje videre

Anticimex følger opp klappfeller om ca 1 uke.

Status

Oppdraget påbegynt, nytt besøk avtales.

Bilder



Tre hengende over bolig



Åpen hjørnekasse



Åpen hjørnekasse



Åpnet vegg på kjøkken

Trygg Takst AS

Org.Nr.: 911630672 MVA
 Epost: post@tryggtakst.no
 Internet: www.tryggtakst.no



Skadenummer: E2046149

Informasjon

Prosjekt: Nr.000055 - Skadetakst_2023
 Kalkulasjon: Solielunden 21F, 1523 Moss

KalkulasjonsbeskrivelseUtbedring av følgeskader

Åpning av konstruksjon for bekjempelse, luktsanering og desinfisering. Fjerning av infisert isolasjon. Gjenoppbygging etter tiltak. Merk: overflatebehandling som maling og tapetsering er ikke medregnet. Det samme gjelder for baderommet som er gitt TG:3 – det er likevel regnet ferdigbehandlede taklister og MDF-himling da dette er mest rasjonelt mht kost/nytte. Gulv- og karmplater gjenbrukes.

For kostnader til bekjempelse: se eget pristilbud/rapport fra Anticimex

1. Rotter

ELEMENT	MENGDE	SUM PRIS
Rigg og drift av byggeplass	1,00 stk	78 299,48
POST	DIMENSJON	MENGDE
Rigg og drift av byggeplass, egne arbeidere		1,00 RS
Container 10 m³: Leie pr. uke		2,00 RS
Container 10 m³: Innhenting, BL. avf.		2,00 RS
Container 10 m³: Utsetting		2,00 RS

1. Etasje

ELEMENT	MENGDE	SUM PRIS
Utbedring av himling	42,66 m²	40 501,23
POST	DIMENSJON	MENGDE
Riving himling trepanel		42,66 m²
Riving taklister		43,85 m
Taklist furu, ferdig malt		43,94 lm
Panel i himling mdf malt		42,66 m²
Mineralull A-plate - bjelkelag (50%)		21,33 m²
Riving isolasjon i himling (50%)		21,33 m²
Luktsanering / desinfisering (50% av arealet)		21,33 m²

ELEMENT	MENGDE	SUM PRIS
Utbedring av vegger	47,55 m²	38 602,78
POST	DIMENSJON	MENGDE
Riving veggplater ferdigbehandlet		47,55 m²
Demontering fotlister		19,81 m
Riving isolasjon i vegg (50%)		23,78 m²
Remontering fotlister		19,97 lm
Mineralull A-plate - vegg (50%)		23,78 m²
Luktsanering / desinfisering (50% av arealet)		23,78 m²
Gipsplate innvendig kledning, enkel gips		47,55 m²
Diffusjonstett pløst (Yttervegg)		6,21 m²
Remontering karmplater		24,50 lm
Demontering av karmplater		24,73 m

2. Etasje

ELEMENT	MENGDE	SUM PRIS
---------	--------	----------

Skadenummer: E2046149

Prosjekt: 000055 Skadetakst_2023
Kalkulasjon: Sollelunden 21F, 1523 Moss
Detaljnivå: Element Post



Utbedring av himling		45,07 m ²	43 300,75
POST	DIMENSJON	MENGDE	
Riving himling trepanel		45,07 m ²	
Riving taklister		38,24 m	
Taklist furu, ferdig malt		38,31 lm	
Panel i himling mdf malt		45,07 m ²	
Mineralull A-plate - bjelkelag (50%)		22,54 m ²	
Riving isolasjon i himling (50%)		22,54 m ²	
Luktsanering / desinfisering (50% av arealet)		22,54 m ²	

ELEMENT	MENGDE	SUM PRIS
Utbedring av vegger	81,65 m²	71 076,08

POST	DIMENSJON	MENGDE	
Riving veggplater ferdigbehandlet		81,65 m ²	
Demontering fotlister		34,02 m	
Riving isolasjon i vegg (50%)		40,82 m ²	
Remontering fotlister		34,29 lm	
Mineralull A-plate - vegg (50%)		40,82 m ²	
Luktsanering / desinfisering (50% av arealet)		40,82 m ²	
Gipsplate innvendig kledning, enkel gips		81,65 m ²	
Diffusjonstett pløst (Yttervegg)		17,39 m ²	
Remontering karmilister		48,50 lm	
Demontering av karmilister		48,17 m	

POST UTEN ELEMENT	DIMENSJON	MENGDE	
Demo/remo kjøkkeninnredning		1,00 stk	

3. Etasje

ELEMENT	MENGDE	SUM PRIS
Utbedring av himling	51,81 m²	52 894,46

POST	DIMENSJON	MENGDE	
Riving himling trepanel		51,81 m ²	
Riving taklister		71,60 m	
Taklist furu, ferdig malt		71,49 lm	
Panel i himling mdf malt		51,81 m ²	
Mineralull A-plate - bjelkelag (50%)		25,90 m ²	
Riving isolasjon i himling (50%)		25,90 m ²	
Luktsanering / desinfisering (50% av arealet)		25,90 m ²	

ELEMENT	MENGDE	SUM PRIS
Utbedring av vegger	71,19 m²	61 802,83

POST	DIMENSJON	MENGDE	
Riving veggplater ferdigbehandlet		71,19 m ²	
Demontering fotlister		29,90 m	
Riving isolasjon i vegg (50%)		35,60 m ²	
Remontering fotlister		29,90 lm	
Mineralull A-plate - vegg (50%)		35,60 m ²	
Luktsanering / desinfisering (50% av arealet)		35,60 m ²	
Gipsplate innvendig kledning, enkel gips		71,19 m ²	
Diffusjonstett pløst (Yttervegg)		45,76 m ²	
Remontering karmilister		30,00 lm	
Demontering av karmilister		29,90 m	

Sum 1. Rotter	396 668,49
Sum akkumulert	396 668,49
Sum (eks. mva.):	396 668,49
Mva.:	99 167,12
Sum (inkl. mva.):	495 835,61

Reklamasjonsrapport



Skadested
Solielunden 21F
1523 MOSS

Bygningstype
Byggeår

Rekkehus
1969

Oppdragsgiver
Claims Link



Skadenummer E2046149
Oppdrag mottatt 03.08.2023
Besiktiget 24.05.2023
Rapportdato 07.08.2023

Rapportansvarlig TRYGG TAKST AS
Takstmann: Gorm Kristian Røed
Kanalgata 60, 3263 LARVIK
Tlf.: 478 09 060
E-post: post@tryggtakst.no



Reklamasjonsrapport

Opplysninger om oppdraget

Adresse	Solielunden 21F	Skadenummer	E2046149
		Reklamasjonsdato	Ukjent
Postnr./sted	1523 MOSS	Oppdrag mottatt	03.08.2023
Kommune	3002 Moss kommune	Bygningstype	Rekkehus
Oppdragsgiver	Claims Link	Byggelår	1969
Besiktiget	24.05.2023		
Tilstede	[REDACTED] Graarud og Fladseth (Anticimex) og Røed (uavhengig taktsmann)		

Beskrivelse av oppdraget

Bakgrunn



Dokumentasjon

Dokument	Dato	Vedlagt	Kommentar
Digitalt salgsoppgavepdf v3		☐	
Solielunden 21 F - 1523 Moss - 05.08.2022 - Protokoll		☐	
SKIP-1034237-1 - SD - Oppfølging Inspeksjon Oppdrag - Solielunden 21 F - 1523 Moss - 08.08.2022 - 11495755		☐	
3.1. skadedyr - anticimex SKIP-1034237-1 - SD - Inspeksjon Forsikring Rekvisisjon - Solielunden 21 F		☐	
3.2. skadedyr - anticimex- Solielunden 21 F - 1523 Moss - 26.07.2022 - Protokoll		☐	
Diverse bilder og video		☐	

Påberopte forhold

Mandat

Undertegnede taktsmann har fått i oppdrag å vurdere de påpekte forhold og beskrive disse. Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av gitte opplysninger, normale levetidsbetraktninger for aktuelle bygningsdeler, samt informasjon fra mottatte dokumenter. Reklamasjonsrapporten er utarbeidet uten hensyn til ansvarsspørsmålet.

Undertegnede har i denne rapporten vurdert følgende forhold:

1. Rotter

1. Rotter

1.1 Beskrivelse av skaden

Kjøper overtok boligen i april 2022. Under sommeren hørte de kraftslyder på soverommet i 2. etasje, senere også i kjøkkenveggen og himling. I tillegg merket de en svak lukt fra kjøkkenskap. Kjøper kontaktet sitt forsikringsselskap, IF, som engasjerte Anticimex for å undersøke forholdet. Anticimex avdekket at årsaken til skrapelyder og lukt er rotter. Skadeomfanget omfatter alle leiligheter i rekkehuset og flere forsikringsselskap er involvert mht bygningsskade og skadedyrbekjemping.

Reklamasjonsrapport

1.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Boligens byggeår er 1969. Gjeldende forskrift var da Byggeforskrifter 1969.

Forskriftskrav

45 Særkrav til trebygning

451

Rekkehus, kjedehus o.l. av tre hvor veggene mellom husenhetene er minst 8-30 opp til taktekningen, kan oppføres med grunnflate inntil 800 m² for bygning med én etasje og 600 m² for bygninger med 2 etasjer uten brannvegg. Flere slike bygninger kan bygges inntil hverandre hvis de er skilt med brannvegg.

Byggeskikk

Bygningen virker å være oppført iht normal byggeskikk for byggeåret. Det var da ikke vanlig med musesperre bak ytterkledning. På Østlandet var det ikke vanlig med utlekting bak tømmermannspanel. Skillevegger av tre mellom rekkehusleiligheter ble bygget etter samme prinsipp som i dag, – to adskilte vegger med mellomrom/hulrom mellom boenhetene.

Reklamasjonsrapport

1.3 Teknisk vurdering

Om bygningsdelen:

Det er få synlige spor etter rottene inne i boligen, men kjøper forteller om kraftselyder i vegg mot nabo og lukt fra kjeller som trekker opp på kjøkkenet. Kjøper har montert inspeksjonsluker i himlinger og vegger, hvor det er blitt filmet aktivitet fra rotter samt at det er fanget 8-12 individer i feller (16 totalt). Selv har han fanget 4 rotteunger i kjøkkenhimlingen. Kjøper forteller at det trekker fra yttervegg i hjørner tilstøtende skillevegg mot nabo. Termografier bekrefter at det her er "hull" i isoleringen som følge av at rottene har laget gangveier.

Vurdering:

Lukten er hovedsaklig sentrert fra avløpssystemet (særlig kraftig fra toalettrom i underetasje), og hulrommet i skillevegg mellom boenhetene er velegnet som transportør for gnagerne mellom etasjer, med tilkomst til alle rekkehusleilighetene over loft. At rottene ikke har tatt seg inn i selve boligen tilsier at de henter næring fra andre steder - som kldakk eller andre leiligheter i rekkehuset. Det er ikke opplyst om observasjon av rotter på bakkeplan utenfor rekkehuset, men det er funnet hull i kledning o.l. fra rotter som har villet ta seg ut av bygget. Det er overveiende sannsynlig at rottene har tilkomst til bygget via avløpssystemet og beveger seg fritt mellom etasjer og leiligheter via brannskillevegger og loft. Aktiviteten har skadet isolasjonen i lukkede konstruksjoner og forårsaker forstyrrelser, lukt- og hygieneproblemer. Forholdet omfatter hele bygningen.

De fleste utvidede bygningsskadeforsikringer dekker bekjempelse og følgeskader etter skadedyr.

Opplysninger fra salgsoppgaven:

Tilstandsrapport:

Veggkonstruksjon TG: 2

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utskiftning må påregnes samt vask/behandling.

Takkonstruksjon/Loft TG: IU

Saltakkonstruksjon.

Ikke eget loft.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

INNENDIG

Overflater TG:3

På gulv er det overflater av parkett, teppe og vinylbelegg.

Veggoverflater av strietapet, tapet, baderomtapet, malt mur og trepanel. I tak er det overflater av malt panel og trepanel.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell TG:3

Våtrom med høy alder, antatt fra byggeår. Badet har veggmontert servant, badekar med dusjmulighet og gulvfestet toalett.

Vurdering av avvik:

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

Reklamasjonsrapport

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjukt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG:2

Kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Rommet bør oppgraderes opp mot alder/tilstand.

UNDERETASJE > WC

Overflater og konstruksjon TG: 2

Eget wc-rom i underetasjen med gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør TG: 2

Avløpsrør av soil og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tiltak

- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Egnerklæring:

Er det dødsbo?

Svar: Ja

Salg ved fullmakt?

Svar: Ja

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

1.4 Konklusjon

Rotter har tatt seg inn i bygningens konstruksjoner. Hele rekkehuset omfattes av forholdet. Det er overveiende sannsynlig at rottene har tilkomst via avløpssystemet da det ikke er spor etter annen tilkomstveg eller næringsressurser. Kloakkluft på toalettrom i underetasje antyder at det kan være luftlekkasje fra avløpssystemet, og underbygger sannsynligheten for at dette er tilkomstveien for gnagerne. Rottene beveger seg fritt og skjult i lukkede konstruksjoner - hovedsakelig himlinger og hulrom bak skilleveggene mot tilstøtende nabo. Det er påvist skader på isolasjon i områdene hvor rottene har hatt tilhold.

Reklamasjonsrapport

1.5 Utbedring

Bekjempelse:

Anticimex har gitt pristilbud på kr 30 500,- for bekjempelse + rørispeksjon (for å finne tilkomstvei) kr 12 500,- = kr 43 000,- / 6 = **kr 7 167,-**
NB: Tilbudet gjelder for hele rekkehuset. Summen er derfor fordelt til 1/6.

Følgeskader:

Åpning av konstruksjon for bekjempelse, luktsanering og desinfisering. Fjerning av infisert isolasjon. Gjenoppbygging etter tiltak. **Kr 495 836,-**
Merk: overflatebehandling som maling og tapetsering er ikke medregnet. Det samme gjelder for badet rommet som er gitt TG:3 – det er likevel regnet ferdigbehandlede taklister og MDF-himling da dette er mest rasjonelt mht kost/nytte. Gulv- og karmilister gjenbrukes.

Utbedringskostnad, inkl. mva

Kr. 503 003,-

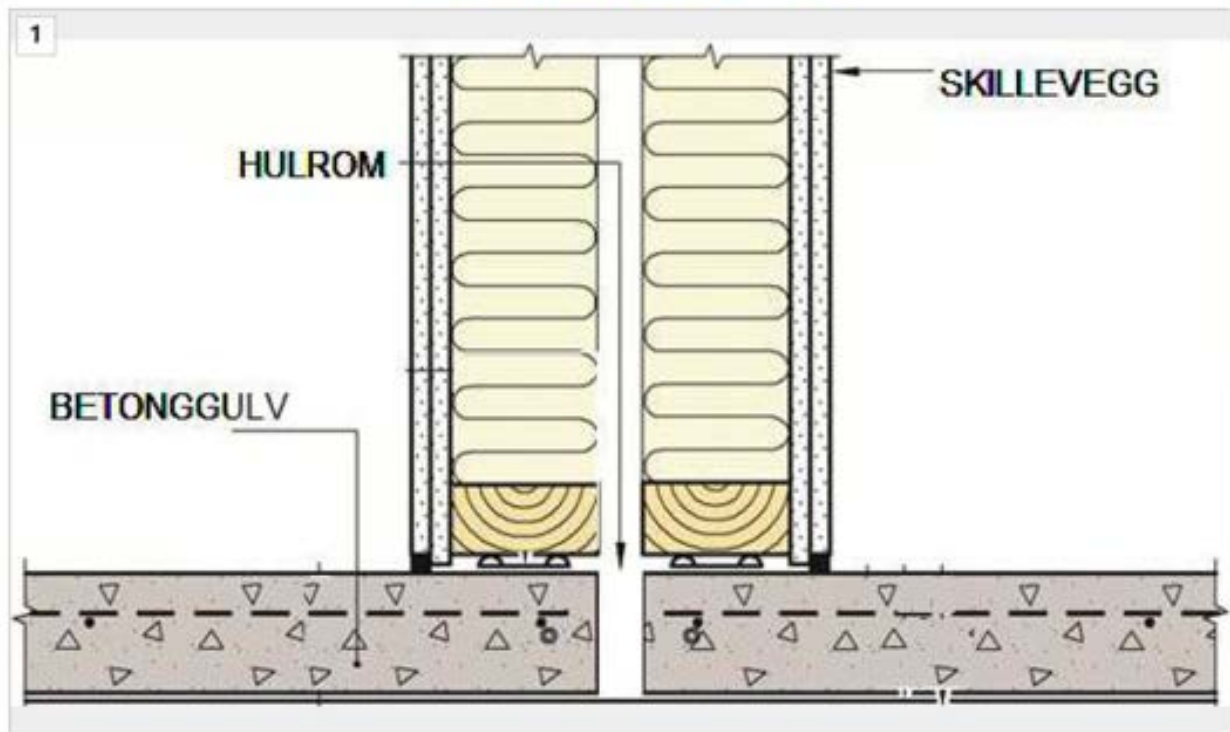
Sted og dato

Larvik, 07.08.2023



Gorm Kristian Rød

Reklamasjonsrapport



Skillevegger mellom leilighetene Prinsippskisse som viser hvordan skilleveggene mellom leilighetene er utformet. Røttene beveger seg fritt i hulrommet mellom veggene.



1. etasje Infiserte vegger og himling i første etasje

Reklamasjonsrapport

3

Solielunden 21F

2. etg



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme

2. etasje Infiserte vegger og himling i andre etasje

4

Solielunden 21F

3. etg



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning. Avvik kan forekomme

3. etasje Infiserte vegger og himling i tredje etasje

Reklamasjonsrapport



Link til bilder og kommentarer fra besiktigelsen <https://web.checkd.it/fieldReports/Y8LuVqM3afIK6FqXx711>



INSPEKSJON SKADEDYR

Solielunden 21 F

1523 MOSS

Referanse E2046149

Inspeksjonsselskap Anticimex AS
Avdeling Øst
Adresse Lørenskogveien 75
Poststed 1470 Lørenskog
E-post oslo@anticimex.no
Telefon 41 41 41 28

Inspeksjonsdato 24.05.2023
Rapport ved Fredrik Graarud



.....
Signatur inspektør

Oppdragsgiver

Oppdragsgiver	NORWEGIAN CLAIMS LINK AS
Kontaktperson	Gorm Kristian Røed, Trygg
Referanse	E2046149

Anticimex

Saksbehandler	Oslo Anticimex
E-post	oslo@anticimex.no
Ordrenummer	11621929
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	24.05.2023

Objekt

Objektnavn	-
Adresse	Solielunden 21 F
Poststed	1523 MOSS
Kontaktperson	-
E-post	
Telefon	-
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Eier - Takstmann - Gorm Kristian Røed Anticimex - Christian Fladseth og Fredrik Graarud

Bygning

Bygningstype	Rekkehus
Byggår	1969
Antall etasjer	3
Etasjeskiller	Trebjelkelag
Yttervegger	Tre
Loft	Åpen himling
Grunn	Sokkel
Brukes av	Eier, ingen leietakere
Annet	

Skadedyr

Skadetype	rotter
Bygningsdel	Konstruksjonen i store deler av bygget.
Antatt alder	Se Vurdering.

Om oppdraget

Rapport skadedyr.

Innledning

Eier overtok boligen i april 2022 og oppdaget gnageraktivitet først sommerhalvåret. Aktiviteten startet som krafelyder i vegg mot nabo og på kjøkken.

Eier meldte skade 20.07.22.

Siste aktivitet av rotter er registrert i rapport fra Anticimex er 20.09.22.

Eier forklarer at 8-12 ble fanget i feller i tak og over pipe.

Eier har selv fanget 4 rotteunger over kjøkken. Det oppleves fortsatt høy aktivitet av rotter i huset. Lydene høres i store deler av konstruksjonen i tak og vegger i alle etasjene. Eier har videopptak av dette.

Rotter har gnagd seg ut av yttervegg og gesims hvorpå hullene i veggen er blitt tettet.

Eier forklarer at det er utført inspeksjon med termisk kamera og avdekket manglende isolasjon i store deler av byggets vegger. Dette har ført til svekket isolasjonsevne og gjennomtrekk.

Observasjoner på stedet

Bygget har opphøyd sokkel til første etasje av betong. Det er en støpt såle og mellomrom i sålen mellom enhetene. Vaskerommet i kjeller har en helstøpt vegg inn mot nabo som en del av grunnmuren. Denne stopper ved toalett i kjeller.

Det er få synlige spor etter rotter da mye av aktiviteten ligger skjult i konstruksjonen. Under besøket er det observert gnagemerker på utvendig kledning og gesims samt forstyrret isolasjon i diverse inspeksjonsluker. Eier viser til video fra 27.04.23 hvor en rotte kan sees i vegg over kjøkkenskap.

Det er en svak ubestemmelig lukt på toalett i kjeller.

Vurdering

Det er vurdert til å fortsatt være et aktivt angrep av rotte i boligen. Rotter som er kommet på innsiden av konstruksjonen kan bevege seg mellom enhetene. Da det har vært betraktelig endring av aktivitet når lufting på soil er sikret og at flere av rottene som er fanget er tatt ved pipehatt og tak er det antatt at rottene får tilgang til huset via kloakk.

En rotte har behov for ca. 30-40g mat om dagen. Da det ikke er merket at rottene får tilgang til mat i noen av boligene eller får tak i dette ute så mistenkes det at soilrør i konstruksjonen kan stå åpent. Rotter vil da ha en skjult tilgang til konstruksjonen og lett tilgang på mat. Det er ingen gravehull rundt grunnmur som også antyder at det potensielle bruddet er i konstruksjonen.

Det er etter normal byggemetode åpent i den støpte sålen mellom byggene. Dette gir tilgang til konstruksjon for rotter som er i bakken til å grave seg opp og komme opp i skillevegg mellom enhetene.

Så lenge konstruksjonen har stått slik den er i dag kan bygget være angrepet flere ganger over flere år. Det er vanskelig å vurdere omfang da mye av aktiviteten er skjult i konstruksjonen.

Sikring og forebyggende tiltak

Det bør utføres en rørinspeksjon i alle soilrørene som er i rekkehuset for å avdekke eventuelle brudd på rør. Skader eller mangler på rør må utbedres.

Skillene i sålen mellom enhetene bør sikres med egnet materialet som hindrer gnagere i å få tilgang på konstruksjonen via bakken. Det er viktig at dette gjøres på en måte som hindrer lydbro.

Prisestimat dersom sikringsjobben utføres av Anticimex:

"Tilbudet forutsetter at vegger mellom boenhetene er åpnet og tilgjengelige i hele lengden som skal sikres.

Veggen må åpnes på en av sidene i hver boenhet.

Spalte mellom boenhetene sikres med gitter.

Gitteret festes slik at rotter ikke kommer til fra åpen grunn.

Vi støper ikke spalten da dette blir en lyd bro.

Hvis det er rørgjennomføringer i spalten støpes gitter fast rundt rørene.

Pris for arbeid og materiell kr 24400kr + mva"

Rørinspeksjon - Pris er hentet fra Rør og kanalrens AS: 10000kr + mva

Eventuelle reparasjonskostnader av rør kommer i tillegg.

Status og oppfølging

Oppdraget ansees som ferdig og vil bli avsluttet. Kontakt Anticimex ved spørsmål.

Bilder



Eier har åpnet selv og funnet spor etter rotter og lukt. Isolasjon er vorte.



kamera i tak. Mye aktivitet av rotte.



Eier har montert netting i kjøkkenbenk.



Kjøkken. Aktivitet i tak over kjøkken.



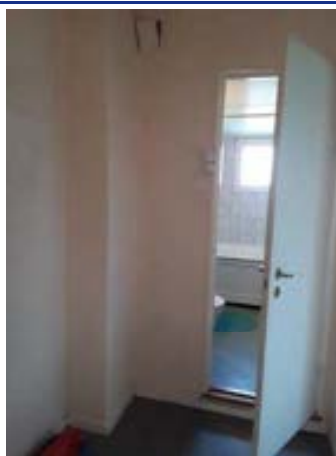
Felle montert i tak.



Luke montert i tak på soverom i andre etasje. Tidligere fangst av voksen rotte.



Rom i andre etasje.



Bad i andre etasjen.



Eier har montert inspeksjonsluker over toalett.



Vegg mellom eiers enhet og nabo.



Toalett i kjeller.



Vegg mellom eiers del og nabo.



Vaskerom. Betongvegg mot nabo. Luke i taket, spor av rotter.



Oversikt.



Isolasjon fra vegg. Hull er tettet. Rotter har gnagd seg ut av kledning.



Det er utført gnagersikring i hjørnekasse.



Oversikt utvendig.



Bilde viser mellomrom i sålen mellom enhetene.

PROTOKOLL SKADEDYR

Solielunden 21 F

1523 MOSS

Objekt

Objektnavn	-
Adresse	Solielunden 21 F
Poststed	1523 MOSS
Kontaktperson	-
E-post	
Telefon	-
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Eier - Takstmann - Gorm Kristian Røed Anticimex - Christian Fladseth og Fredrik Graarud

Anticimex

Avdeling	Øst
Adresse	Lørenskogveien 75
Poststed	1470 Lørenskog
E-post	oslo@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	11621929
Referanse	E2046149
Inspeksjonsdato	24.05.2023
Rapport ved	Fredrik Graarud

.....
Signatur inspektør

Om oppdraget

Rapport skadedyr.

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	
Lokalene kan tas i bruk	
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	
Nabovarsel levert	
Status og oppfølging	

Håndverker Hansen AS

Vår dato: 22.11.2023

Vår ref: Claes R. Thamdrup

Deres ref: [REDACTED]

Vedr: Prisestimat på bytting av kledning på rekkehus i Solilunden 21F.

Etter et ønske ifra huseier, setter vi opp et prisestimat på ny vindtett duk, lufting og kledning.

Arbeidet består av å bytte ut kledningen på tre vegger. Vegg med inngang, gavl vegg og vegg mot hage.

Vi har tatt utgangspunkt i ca 150 m2 til sammen på disse veggene.

Vinduer og dører er ikke medberegnet.

Under er det beskrevet hva prisestimatet har med.

Dette Pris estimatet må gjennomgås, hvis skade dyrene har skadet vindsperre og kledning.

Når veggene åpnes innenfra. Da vil dette være et oppdrag utover tidligere tilbud.

Estimatet vil da gjennomgås med løsninger og prises ut ifra dette.

Arbeidet:

- Container for avfall
- Stillas, opprigging og ned rigging
- Dokumentasjon på skade/ ny oppbygning.

Vegger:

- Rive gammel kledning
- Rive gammel ut lekting, hvis det er montert.
- Rive gammel vindsperre
- Montere opp ny vindsperre med tapet overganger.
Montere 23mm lekt på stenderverk for lufting.
Montere musebånd på sokkel
Montere 36mm lekt for spikerslag for ny kledning
Montere ny tømmermanns kledning, slik det er i dag. (ferdig grunnet)
Montere avslutninger mot naboen.
Montere opp nye vann brett og beslag på alle vinduer
Avslutte opp imot kasse løsninger til tak.
Avslutte arbeidet med opprydding.

Sum ut ifra beskrivelsen **kr. 396.000,-**

+25% mva **kr. 99.000,-**

Sum totalt **kr. 495.000,- inkl.**

Håndverker Hansen AS

Dette prisestimatet er med løsninger på hvordan veggene bygges i dag.

Veggene i dag har ikke den samme løsningen for luting bak kledningen.

Prisestimatet tar da ikke høyde for skader på stenderverk eller feil i konstruksjonen.

Vi har da tatt utgangspunkt i dagens priser på materialer som skal brukes.

Med vennlig hilsen

Claes R. Thamdrup

Håndverker Hansen As



Tor <bartholdsen@gmail.com>

Spørsmål om vindsperre - Solielunden 21F Moss

2 e-poster

29. november 2023 kl. 10:44

[Redacted]
[Redacted]

Til Pål Stenersrød Bygg og Tømrerfirma AS

Hei, Pål Stenersrød

Du har jo vært her hos oss og laget for skaderapport Solielunden 21F, du fant omfattende skader etter rottene i vegger og tak, du avdekket blant annet at isolasjon er skadet og bilder fra termokamera som viser stor isolasjonssvikt. Kan du svare på to spørsmål?

1. Hvor stor sannsynlighet mener du at rottene har skadet vindspærren?
2. Når man skal erstatte vindspærren gjøres det fra innsiden eller utsiden av bygget?

[Redacted]

Pål <p-stener@hotmail.com>

29. november 2023 kl. 11:09

Hei Tor Arne.

1. Det er høy sannsynlighet for at vindspærren er skadet på grunn av skadedyr.
2. Vindsperre må ordnes fra utsiden da det skal overlappe hverandre og teipes

Mvh Pål Stenersrød Bygg og Tømrerfirma AS

[Siter tekst skjult]

Teknisk Etterforskning A/S

Taksering og kontroll innen fagområdene mekanisk og bygg.
Takstøkonom Lars Holmsen. Skjetteneveien 34. 1466 Strømmen.
mob/e-post: 45452535 lholmse@online.no Org nr. 997031288 Dato: 25/4-2024



Skadedyr rapport.



Avføring i etasjeskilles tak i kjøkken 2 etasje.

Isolasjon fra etasjeskille i bod i 1 etasje.

Adresse: Solielunden 21F Ørejordet, Moss
Bygningstype: Enderekkehus fra 1969

Befaringsdato: 8/1 og 17/1-2024
Befaring: Eiere og Lars Holmsen

Rapportens innhold:

1. Plantegninger og bilder fra alle 3 etasjer inkl. taket.
2. Vedvarende luktproblem ifm. rotte og museskader.
3. Særlige utfordringer fordi det dreier seg om en flermannsbolig.
 - a) Mulige innganger for rotter og mus inn i og ut av bygget.
 - b) Kamerainspeksjon av kloakkledninger tilknyttet klientens 21F og nabo 21E enhet ga ikke noe klart svar på hvor rottene kommer inn i bygget.
4. Særskilt om brannskillet.
5. Særskilt om vindsperren og luftlekkasjer.
6. Utbedringer som må gjøres.

1. Plantegninger og bilder fra alle 3 etasjer inkl. taket.

1. etasje vegger er markert med **blått** som farge, der vegger er av mur/betong. **Oransje** er markert der vegger er av treverkstendere og isolasjon. Vegg mot nabo leilighet er derfor bestående av begge deler. **Røde** firkanter er der kunde har åpnet opp. Her er det viktig å tenke på at bod 1 etasje er å regne som kald sone fra byggeår og den har derfor isolasjon og dampspærre i etasjeskille mot kjøkken i 2 etasje. Dette har toalettrom også. Åpent trapperom i alle etasjer viser at dette er regnet som varme soner og det vil normalt ikke være isolasjon i etasjeskille.



Bildene under er fra **rød firkant A**. Bilde til venstre viser tilstanden på dampspærre i himling med misfarging fra gult til brunt fra urin og avføring fra rotter. Bildet til høyre er når man har tatt ut en neve med isolasjonen. Neve med isolasjon er bilde på neste side. Isolasjonen har fargeforskjeller og inneholder urin og avføring, samt hvite oppgnagde biter av byggeskum. Her ser vi vannrørene i etasjeskille mellom 1. og 2. etasje som går opp til kjøkken.





Her går jeg inn til venstre i etasjeskille bort fra nabo med inspeksjonskamera. Her er isolasjon tråkket **mye** ned og revet i mange biter. Her er det sølvpapir, avisbiter, byggeskumbiter, plastbiter, trefliser og avføring. Det er vanlig at rotter samler slike ting der de føler seg trygge.



Går deretter mot høyre side mot nabo skille, **rød pil** på bilde under. Mer oppgnagde byggeskum biter kommer frem. Eier har satt feller i åpne plasser for å begrense skadene.



Bilde under viser her mye bruk av byggeskum **oransje pil**. Byggeskummet er brukt for å tette åpninger før eiers tid inne i etasjeskille. Bildet under viser at rottene har gnagd på byggeskummet. **Rød pil 1, 2 og 3** viser hvor neste bilder er tatt. **Rød pil 2** viser også skille mellom eier i 21F og nabo i 21E. Her er det **helt åpent**, ingen brannskille. Her kan rottene vandre frem og tilbake mellom begge enhetene. Det skal være brannskille med dobbel gips på begge sider uten åpninger. Mer om brannskille i kapittel 4. Særskilt om brannskille.



Bildet under er tatt ved den **røde pil 1** på foregående side og viser øverste del av etasjeskille mellom boenhetene. **Rød ring** viser åpninger opp i vegg. **Oransje pil** viser byggeskum.



Bildet under er tatt ved den **røde pil 2** på foregående side, slik at jeg ser skille mellom enhetene bedre. Bildet viser at man ser helt inn i etasjeskille til naboen.



Bildene under er tatt ved den **røde pil 3** på foregående side, viser byggeskum til neste bjelke.



Bildene under er fra åpning i himling i toalettrom **rød firkant B** fra kartet. Det er spor i form av avføring fra både mus og rotter, samt biter av byggeskum og papp.



Bildet under er hva som ligger på dampsperre i plast.



Åpning i himling ved brannvegg utenfor toalettrom **rød firkant C** i kartet på side 2 belyses i kapittel 5. Særskilt om brannskillet.



Bildene under er fra etasjeskille på kjøkken **A** og viser isolasjon som rottene har tatt ut fra ytterveggene og dratt det inn i etasjeskille. Fra byggeår har det **ikke** vært isolasjon i etasjeskille, så all isolasjon som befinner seg i disse etasjeskillene har blitt tatt dit av rotter.



Isolasjonen har betydelig misfarging i fargeforskjell. Den får slik misfarging fra blanding av urin og avføring. Isolasjonen er her dratt dit av rotter fra yttervegger og andre deler av boligen. Dette vet jeg fordi den er i biter og fordi det ikke har vært noe isolasjon her opprinnelig. At rotter og mus tar med seg bygningsmaterialer og andre ting av ulike slag og frakter de rundt om i bygningskroppen er en adferd som er svært vanlig. Isolasjonen kommer fra ytterveggene i dette tilfelle. Ytterveggene har derfor store områder uten isolasjon. Det ligger også byggeskumbiter, plastbiter og pappbiter i dette område. Pappbitene og plastbitene kommer fra dampsperre i yttervegg og pappbitene fra vindsperre av papp fra byggeår.



Rett på innsiden av luken **A** ligger det avføring fra rotter. Fargeforskjellen på avføringene er på grunn av hva de har spist og ikke på grunn av alder eller støvlag.



Bildene under er fra etasjeskille på kjøkken **B** og viser avføring fra rotter. Isolasjon er fraktet hit av rotter ifra brannskilles vegg mellom eier og nabo. Venstre bilde under er hvordan etasjeskille er bort fra brannskille, slik at man forstår at det normalt **ikke** er isolasjon her.



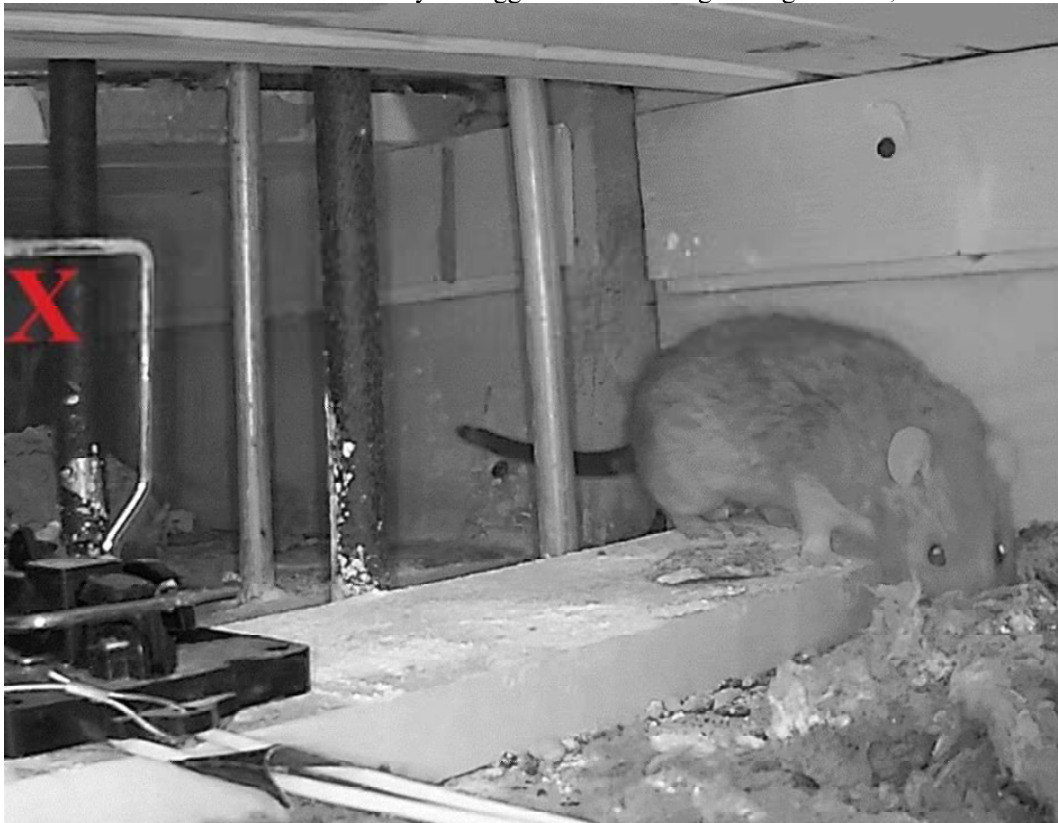
Rød firkant B fra kartet i 2 etasje. Bilde under har jeg satt sammen 2 bilder for å vise hele etasjeskille mot nabo, ingen brannskille. **Røde piler** er der rottene beveger seg fritt i skille.



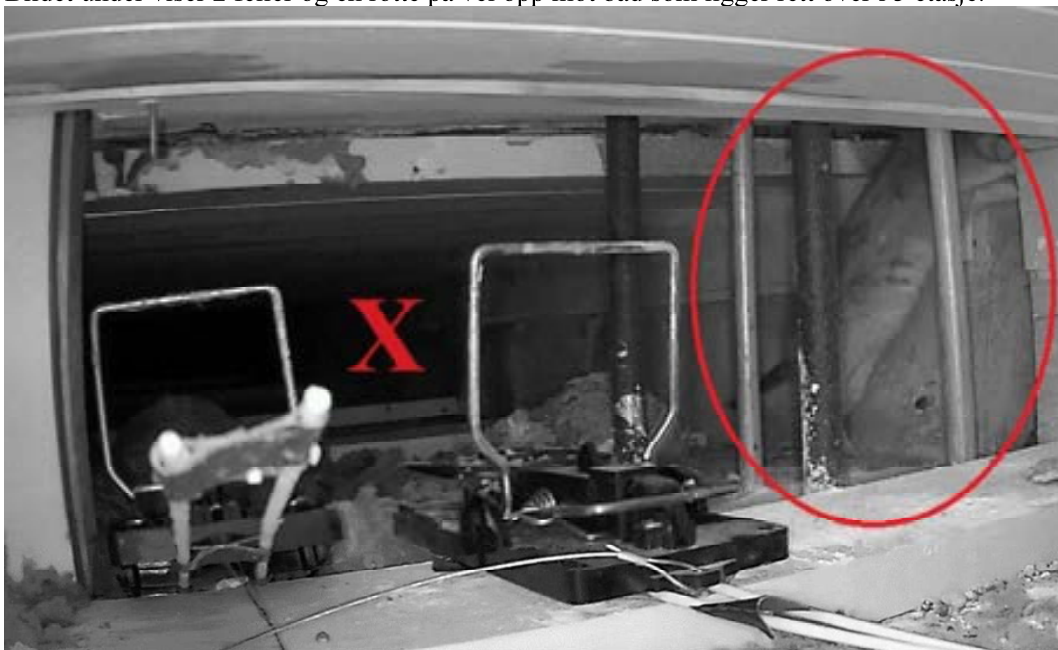
Bilde under er tatt fra **X** fra foregående bilde. Her ser vi innover i etasjeskille til nabo.



Eier har satt opp viltkameraer og feller. Filmer viser hvordan både rotter og mus går opp og ned i de ulike retninger. Opp betyr mot bad i 3 etasje og ned betyr ned i vegg bak kjøkken og videre ned mot etasjeskille 1 etasje. Rottene går også sideveis og da til neste fakk på begge sider. Hele brannskille blir brukt fra yttervegger mot **C** til **F** og til **I** og **G** i kart, samt fra nabo.



Bildet under viser 2 feller og en rotte på vei opp mot bad som ligger rett over i 3 etasje.



Bildene under er fra vegg på kjøkken **C** i kart og viser rottegang i isolasjon som går ned og opp i vegg. Det trekker godt inne i selve veggen. Det tyder på at luft kommer fra yttersiden og opp i denne veggen. Normalt vil en vindsperre begrense slike luftstrømmer i en bygning. Kunden har her laget en video som viser både rottehullet og hvordan luftstrømmen passerer.



Bildene under er fra øverst i vegg på kjøkken **D** i kart og viser rottegang i vegg over isolasjon med rester av dampsperre plast spred godt utover. Dette er forårsaket av rotter. Det skulle ha vært både isolasjon og hel dampsperre i den vegg, her er det store områder uten isolasjon. Om isolasjon er tråkket ned eller fjernet er ikke vurdert. **Røde piler** er avføring fra rotter og **blå piler** er plastbiter fra dampsperre.



Bildene under er fra nederst i veggen på kjøkken **D** i kart rett over etasjeskille til 1 etasje. Bildet viser rotteganger i isolasjon som går nedover til etasjeskille og vannrett i vegg mot stue. Det ligger også her avføring fra rotter og plast biter fra dampsperre.



Bildene under er fra under kjøkkenbenk vasken **E** i kart. Kunde åpnet opp for inspeksjon og viser hvordan sokkel til kjøkkenet er tettet med byggeskum. Avføring og urin fra rotter og mus i bunnen av sokkel sammen med aviser som er gnagd i **strimler** og bruk av byggeskum.



Bildene under er fra åpning av veggen ved peis **F** i kart. Rotter og mus beveger seg i skille mellom nabo og eier opp og ned og mellom alle stendere. Avføringer fra både rotter og mus. **Rød piler** viser retningen de bruker, og **røde linjer** i kartet er forventet retninger. Høyre bilde under viser at treverket er inntrukket med en blanding av avføring og urin **oransje piler**.



Bildene under er fra ytterveggen under vinduene fra **G** og **H** i kart. Her kommer jeg inn i åpningen bak gulvlist. Det er rotteganger i yttervegg. Jeg kjenner godt det trekker fra veggen og fra gulv. Det er en kald trekk som kommer direkte utenifra. Det skal ikke være slik.



Etter fjerning av gulvlist kommer jeg inn i vegg med mikrokamera. En virkelig kald trekk her.



Isolasjonen i ytterveggen er nesten helt borte. Dette skyldes at rotter og mus både har fjernet og tråkket den ned. Vindsperrepappen er den stripete i bakgrunnen. Dampsperre er gnagd opp.



Bildet under er for å vise selve rottegangen og hvor mye av isolasjonen som er borte.



Bildene under er fra ytterveggen mot nabo skille fra **I** i kartet. Her åpner vi for å prøve å følge rottenes vandringsveier. Rottegangene går i dette tilfelle inne i ytterveggene fra eier til naboens yttervegg. Det vil de nok gjøre i hele bygningen. Rottegangene går også inn i skille mellom eier og nabo som skulle vært et brannskille. **Rød pil** på bilde under er snø, her er vindsperre i papp gnagd bort.



Vinden ute skal bli stoppet av vindsperren som ligger bak ytterpanel og vindsperren skal være tett. Det er den ikke her. Vindsperren skal holde luften i isolasjonen rolig, slik at isolasjonen ikke blir full av kald luft og mister sin isolerende effekt. Trekken skulle heller ikke ha kommet igjennom dampspærren som ligger på varm side av isolasjonen. Dampspærren har vi sett er ødelagt eller gnagd i biter mange steder i bygningskroppen til nå og den er ødelagt og gnagd opp her. Bitemerkene er godt synlig i både vindsperre og dampspærre. Vindsperren som i dette tilfelle er en papp fra byggeår, har jeg funnet igjen i biter av enkelte steder inne i bygningskroppen. Da uten å finne direkte der rotter og mus har ødelagt den, men her er den tydelig gnagd opp. Man vil finne flere slike opp gnagde plasser i både vindsperre og dampspærre ved åpninger av veggene. Det kjenner jeg godt i form av hvor mye trekk og kuldedrag det er i bygningen.

Bilde under er tatt akkurat i skille mellom 21F og 21E og treverket i ytterpanelet er markert. **Røde piler** markerer rottegangene mellom boenhetene og inn skille. Det hvite i bilde er snø. Dampsperra er markert med **blå piler** og er gnagd i stykker og fraktet hit av rotter eller mus. **Oransje piler** er vindsperre gnagd i biter, den kommer nok fra denne plassen da vindsperre er mer eller mindre borte her. Vindsperra skulle stått mot ytterpanel.



Det hvite i bilde er snø som kommer inn, da vindsperre er ødelagt også høyere opp. Selv om det vil være glipper i ytterpanel slik at snø driv kan komme inn, **skal** vindsperre være tett.



Bilder under er gnagemerkene på vindsperra i område I fra kart, mellom 21F og 21E.



3. Etasje er det åpning innenfra på bad **A**. Her har jeg valgt å dele opp med utvendige bilder, da de omfatter taket som er himling inne. **B** er åpninger som er utført utenfra i taket og **C** er gnagemerker synlig som rottehull under forlengelsen takutstikk utenfor hoved soverommet. Det er mye som tyder på at det er rotter i mesteparten av selve taket.



Bildene under er fra bad **A** og viser isolasjon som er full av museavføring. Her er det et tydelig område som er prioritert av mus. Det er ikke uvanlig at mus og rotter deler på huset, men har sine egne områder. Bildet på side 11 viser en rotte på vei opp mot badet. Det er bare en meter under åpning i **A** til åpning **X** (bilde på side 11) i etasjeskillet i 2 etasje. Takhatten står rett over **A** akkurat i dele mellom 21F og 21E. Omtalt på side 26 til 29 med store rotteproblemer.



Eier har tatt filmer av selve åpningen som kan vises frem. Her drysser det ut avføring fra mus og morellstein. Kjernene i moreller/kirsebær har slik form, gnagemerker er tydelige fra mus.



Åpningen viser at det er brukt rupanel på baders veggene og et lag med en baderomsslate i spon med påtrykket fliser. Rupanel er også brukt hos nabo i 21E og hos eier i 21F. Rupanel er i treverk og er brennbar, det samme er for baderomssplatene med finmalt spon. Dette materiale er ikke godkjent som brannskille.



Bilder under er fra takutstikk i gavlvegg **B** i kart fra åpning. Bildene viser rotteganger i isolasjonen. **Røde piler** viser hvordan rottene kommer seg fra ene siden av bjelkene til den andre rundt hele taket og til nabo del. **Oransje piler** viser gnagemerker på takbjelke, vanlig.



Det blir slike glatte ganger på isolasjonen når rottene tråker ned isolasjonen. Rottene er både på oversiden av isolasjonen og på undersiden. Slike hauger med isolasjon dyttet hit og dit er vanlig å se etter rotte skadet isolasjon, samt misfarging. Rotteganger blir jevnlig markert med urin. Det er en grunn til at man ikke ser så mye avføring. En brunrotte produserer vanligvis 40-50 slike ekskrementer pr. dag. Rotter har en adferd med at de lager rottetoaletter i bygningskroppen på utvalgte plasser. I dette bygget vil det være svært mange av slike plasser, men vi har ikke funnet dem til nå. Slike plasser er hauger med avføring og urin samlet i et mindre område. Erfaringsmessig vil jeg anta at det er mange slike plasser i takkonstruksjonen og en vurdering av lukt vil man måtte utføre med tanke på bærebjolkene.



Taket har lufting og en liten luftehatt i mønet på selve taket avslører det. Se bilder av taket videre i rapporten. Denne luftingen skal være der, men den blir brukt som helt åpne deler i bygningskroppen for rotter. Rotter vil trives veldig godt i selve taketkonstruksjonen. Siden den lille luftehattens plassering er i møne på taket vil hele taket til bygningen ikke ha brannskille som går høyt nok og taket må bygges om.

Når rotter eller mus klarer å komme inn i brannskille er den ikke bygd riktig.

Bilder under er fra forlengelsen av takutstikk **C** utenfor hoved soverommet. Bildet viser at rottene har gnaget seg et rottehull her. Det stemmer godt med hva eiere hører med lyd fra taket og yttervegg i soverom. Rotter har ingen problemer med å klatre på utsiden av ytterpanel, men i dette tilfelle er det for åpent. Trygghet er en viktig faktor for både mus og rotter. Høyde betyr lite. Det kan hende rottene har tatt turen til takrenne og opp på taket.



Utdrag fra en av skadedyr rapportene i fra **C** og fra et område **D** i takkonstruksjonen i soverom i 3.etg. Her har jeg valgt å sette **D** i kartet midt i soverommet. Rottene er i taket.

Innledning

Tekniker har ved dagens besøk laget inspeksjonsluke i vegg på wc ved gulv der soillrør går ned i gulv. Det ble også laget inspeksjonsluke i tak på soverom i 3.etg der forsikringstaker har hørt mest lyd i konstruksjon.

Observasjoner på stedet

Tekniker finner avføring fra rotter i takkonstruksjonen over soverom i 3.etg. Det ble også registrert gnag på treverk i kasse under takskjegg.

Selve taket er ikke befart av meg. Her er det gjort tiltak for å stoppe rotnenes tilgang til kloakk. Bilde under fra Google. Satt inn tynne svarte streker for å markere skille.



Bildene under er fra skadedyrfirma sine rapporter 8 stk. bilder og noe tekst. Hvilken takhatt som er eiers og nabo sin vet jeg ikke. Sikringen er uansett for dårlig og lite gjennomtenkt.



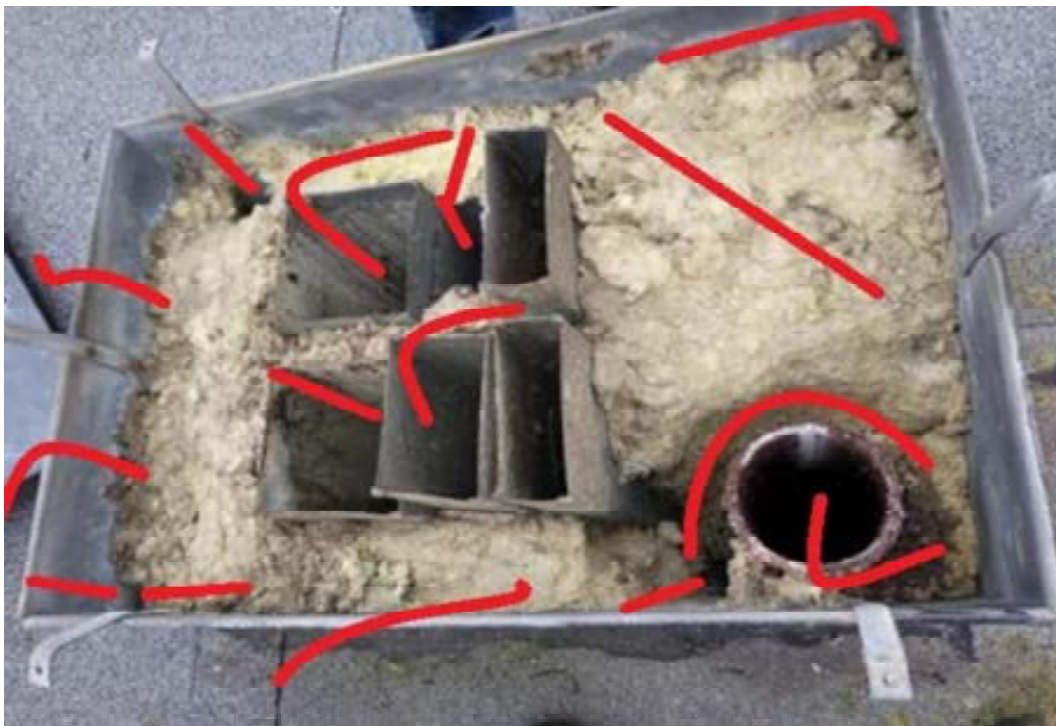




Sikret soilrør for lufting av kloakk over tak og satt ut feller på taket ved rør.



Rotter har tatt seg opp av lufting over tak på soilrør og tatt seg ned i isolasjon i konstruksjon.



Bilde over er også fra skadedyrfirma. Her har jeg valgt å tegne inn med røde strekker for å vise alternativet en rotte har for å komme inn og ut av denne takhatten. Takhattene som det er 3 stk. av er laget til 2 enheter dvs. denne er til 21A og B eller C og D eller E og F.

Kamerainspeksjon av kloakkledninger tilknyttet klientens 21F og nabo 21E enhet ga ikke noe klart svar på hvor rottene kommer inn i bygget utenom gjennom luftingen til kloakken. Kloakken til de andre i bygget er ikke sjekket og må sjekkes grundig. En åpning i et rør eller en uteglemt avgrensning til et bad er ofte der man finner åpninger.

Luftingen til kloakk er det runde røret på bilde over og er samlet i et løp mellom 2 av leilighetene, som et samlet kloakkledningsanlegg for 2 enheter. Luftingen til kloakken er nå sikret med et nett over røret, men det betyr ikke at kloakk rørene nå er sikret. Bare stoppet i akkurat disse 3 takhatter.

Rottene kan her gå fra takhatt til takhatt via takets øvreside og takets underside. De kan komme ned i alle lufteventilasjoner som det er 6 stk. av i alle 3 stk. takhatter. Takets etasjeskille har åpninger som gjør at rottene kan gå uforhindret fra 21A til 21F. De behøver ikke engang å gå opp i denne takhatten for å komme til naboileilighetene.

Det viktigste er å følge rørgatene til og fra under mus og rotteinspeksjoner. Dvs. alle kloakk ledninger både inni (bare rotter) og utvendig (begge), men det er også viktig å følge elektriker ledningene da det ofte er boret hull i bygningskroppen som har store nok hull til at både mus og rotter kan bruke samme vei. Når mus kommer inn på 6 mm og rotter på 12 mm åpninger er det ikke mye som skal til, men samtidig skal brannskille i en slik bygning være helt tett og riktig bygget.

Ventilasjonen er også viktig å følge. I dette tilfelle er jeg helt sikker på at rottene har vært i samtlige ventilasjonskanaler for å prøve å finne andre veier inn i skap eller til ventilasjonen over komfyren som blir nedklint av fet og mat os inne i kanalene. Kanalene er som regel her av annet materiale som er lett å komme gjennom. Disse må sjekkes i alle enheter.

Eier har tatt egne bilder, men da av de mindre luftelukene. Denne er fra 21E er åpnet opp og tatt bilde av nedi. Det går rotteganger på begge sider av mønebjelken. De mindre takhattene **må** sikres, slik at ikke rotter kan komme ned i dem fra taket. Funksjonen til denne ventilen er for å sikre luftstrømmen og holde isolasjonen tørr. Den skal gå fra takets begynnelse og opp i disse takhattene. Det vil si fra omtalte områder **B** og **C** i 3. etasje sitt tak, se kart side 21 og 31



En oversikts bilde fra skrå vinkel fra Google er det greit å se de ulike luftehattene. De 3 store er markert som **1** til **3** og de små er markert som **4** til **9**. Her har jeg også valgt å sette inn skadestedene **A**, **B**, **C** og **D** som er åpnet opp mot himling/taket i 3. etasje. Område **C** er ikke åpnet opp, men synlig gnagd rottehull. **Oransje strekker** er der jeg vil regne med at det er flere rotte og museganger som **ikke** er belyst. Ytterpanel bør åpnes opp for å belyse. Det er vanskelig å komme til under platinger og i overganger i levegger. Det er vanlig at rotter som får tilgang til takets overside bruker taktekkingen til å forflytte seg. Rottene har også tilgang til hele etasjeskille mellom 3 etasje og takkonstruksjon.



Eier har tatt bilde av musehull under kledning i front mellom 21E til F.



Eier har tatt bilder av rottehull i ytterkledning til 21D rett over inngangsparti, den er tettet.
Dette viser at rotter har brukt gnaging til å lage innganger i byggverket.



Oransje piler i bilde under viser biter av vindsperre pappen og **blå piler** viser biter av dampsperre i plast. **Røde piler** viser gnagemerkene i treverk og hull. Detaljene viser godt hva man ser av byggetekniske skader på de enkelt viktige bygningsdelene, som blir ødelagt.



Bildene under er fra min befaring 17.01.2024. Da var det lange istapper i front av huset hele veien. Her er det en issvull som har bygget seg opp i husets takrenne og oppå selve kanten av husets utstikk. Det viser at selve taket får betydelige varme opp på undersiden av taket, slik at snø tiner og legger seg som is barrierer på oversidens takutstikk som blir til tykke issvuller.



Bildet under er fra min befaring 17.01.2024 av nabo enheten. Byggemåte er helt lik uten istapper og slike tykke issvuller på takutstikk. Forventer at det er samme byggefirma som er utbygger og tilnærmet samme byggetid 1969/1970.



2. Vedvarende luktproblem ifm. rotte og museskader.

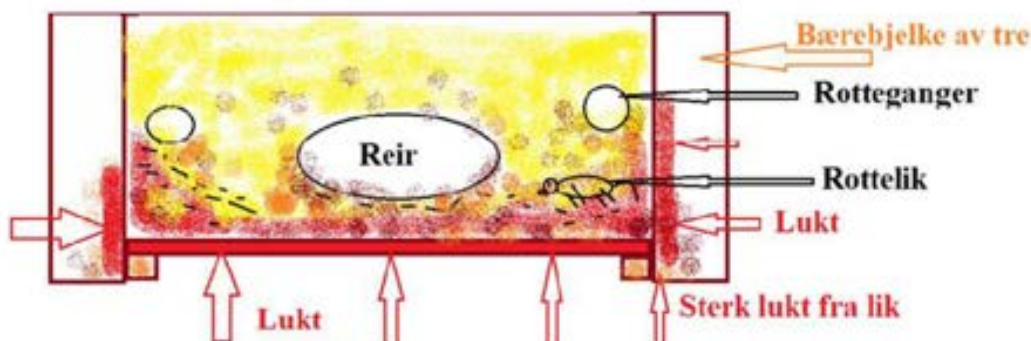
Luktproblem kommer først og fremst fra urin. I etablerte rottetoaletter vil det være en blanding av urin og avføring. Det vil være mange rottetoaletter i denne bygningen. Hvor mange er vanskelig å si, men erfaringsmessig er det nok over 50 plasser i bygget. Erfaringsmessig vil de fleste være i nærheten av en matkilder og der rottene oppholder seg mest. Dvs. i selve takkonstruksjonen, inne i skille mellom naboen og i yttervegger i 2. og 3. etasje. Luktproblemer kan også komme fra døde rotter og mus som vil avgi liksevj. Erfaringsmessig vil det finnes døde rotter og mus i dette bygget. Rotteneir/fødekammer vil også lukte, men disse vil som regel bli omgjort til rottetoaletter etter bruk.

Alle rotteganger og museganger vil ha blitt markert med urin regelmessig, spesielt alle inn og utganger av de enkelte bygningsdelene. Dvs. opp i vegg ned i vegg, inn i de ulike etasjeskilles åpninger, opp til taket og inne i taket og fra ytterveggene og inn bygget. Markeringen blir gjort for å vise andre familier at her bor vi, slik at man forhindre andre å etablere seg i sitt område. Det vil nok være flere familiegrupper i denne boligen. Mus vil spre avføring og urin mye i de plasser de oppholder seg mest.

Lukt setter seg i alle materialer som tre, gips, betong, leca, isolasjon osv. Om de er porøse eller harde spiller mindre rolle, det avhenger bare av hvor langt lukten trekker inn i de enkelte bygningsdelene sammen med fukt/urin og en blanding av urin og avføring eller liksevj. Noen materialer har bedre suge evne en andre. Noen bygningsdeler kan bare vaskes, da det ikke trekker inn. Eks stål/jern, porselen og granitt. Andre materialer som eks. treverk, mur, betong og gips vil lukt kunne trekke inn 10 mm eller mer og da vil det bli en kjempe jobb å fjerne lukten. Isolasjon har en egen evne til å trekke til seg uønsket lukt som et filter. Isolasjon må fjernes helt, selv om den kan se uberørt ut i enkelte steder.

I forbindelse med åpningen av bygningskropp for å fjerne infiserte masser, er det svært viktig å registrere funn med kart og oppmerking direkte på berørte bjelker, vegger og murkroner. Kartet må vise hvor det er liten og stor aktivitet, inn og utganger, faste brukte veier i bygningen, reir, likfunn og **spesielt** rotte toaletter. Jeg bruker ulike farger med spraybokser direkte på inn og utganger, funn av døde rotter og rottetoaletter osv. og systematisk oppdatering i kart etter hver dag. Når saneringen da blir gjort og det fortsatt lukter vil man da ha en oppfatning om hvilke bjelker og i hvilket område man må fortsette videre i. Ellers vil man lete i blinde og stå der med et lukt problem, som man ikke vet hvor kommer fra. Man kjenner at det lukter i et område, men nesa vår vet ikke retningen.

Hvor lukt setter seg i bjelkelag



I bunnen vil isolasjonen være hardtråket og full av urin/avføring. Rotteliktet vil avgi fuktighet ved foråtnelse og det vil renne inn i isolasjon og sette seg i treverket.

Tegningene har jeg brukt i lignende rotte saker og illustrere godt luktproblemet. FHI har brukt tegningene mine til undervisning i 2021 til takstmenn som trenger bedre forståelse av faget og flere av mine rapporter om skadedyr saker blir vist frem.

Tiltak som ozonbehandling kan i beste fall bare trekke ut en tidel 0,1 mm av lukt i treverk (en tidel er det samme som tykkelsen av noen hårstrå) og kanskje ikke det engang. Bruk av ozonbehandling på treverk for å fjerne urin lukt som har trengt inn, fungerer dårlig eller har ingen virkning.

Tiltak med å pusse bjelkene, kanskje bare 0,1-0,2 mm vil ta tid og mye støv. Man kan høvle ned bjelkene, men det vil igjen gå utover styrken og svekke den. Begge metoder ødelegger bærekonstruksjonen og er svært usikre på resultat.

Det er regler for arbeid med bærekonstruksjoner i plan og bygningsloven. Skifter du ut eller gjør noe med bæringen, skal den settes tilbake og bygges opp igjen etter nye forskrifter og som regel da blir bjelkene større i høyde, hvis ikke huset da er nytt. Å ta av ca. 10 mm på en bærende bjelke rundt hele vil være å ødelegge den.

Det hevdes det finnes produkter som markedsføres og kan sies å trekke ut lukt, men erfaringsmessig viser det seg ikke fungere. Spesielt over tid, da lukt vil komme tilbake. Noen av slike produkter har også en annen lukt/parfyme som skal overdøve eller dekke over dårlig lukt for oss mennesker. Lukter som sitron, furu/gran, jul bakst/julekake og sitrus er lukter som har blitt brukt på saker som jeg har vært i. Ikke spesielt bra å komme hjem til et hus det lukter sitrus i året rundt. Om disse produktene har noen godkjenning i fra Norges Astma- og Allergiforbund, FHI eller andre godkjenninger, har jeg spurt om flere ganger i de ulike sakene. Mange ganger får jeg ikke vite navnet på produktet, så noen seriøs forskning på at slike midler fungerer er fraværende. Det er så langt i min karriere ikke sett slike lukthemmende preparater som har dokumentert virkning.

Den eneste forsvarlige metoden som fungerer, er å bytte ut de faktiske berørte bygningsdeler. Under åpningen av bygningskroppen er det svært viktig å registrere funn med kart og oppmerking direkte på berørte bjelker, vegger og murkroner. Kartet må vise hvor det er liten og stor aktivitet, inn og utganger, faste brukte veier i bygningen, reir, likfunn og **spesielt** rotte toaletter. Det å følge rotte og museganger under rivning vil kunne fortelle hvor de har vært og hvor mye som er berørt. Når man har fjernet de faktiske bevisene er det svært enkelt å glemme hvor de faktiske skadene har vært. Kartet brukes vis man ikke får bort luktproblemene, slik at man da kan vite bedre hvor man skal fortsette. Lukt vil komme tydeligere frem i varmere årstider, oppvarming av rom og ved fuktighet i luft.

3. Særlige utfordringer fordi det dreier seg om en flermannsbolig.

Det er en stor utfordring å få med alle enhetene i bygningen. Eier har prøvd å få kontakt med alle de berørte, men opplever ikke å få kontakt med enkelte. Noen må kanskje tvinges til det.

Om økonomien er tilstede eller tåler det er en annen ting, men viljen må være tilstede for å løse problemet hos alle 6 enhetene. Hvem skal ordne dette og hvordan? Hvem skal stå for det ansvaret? Om alle har en forsikring som kan være med å bidra er en ukjent faktor.

Utbedringer som er så store som det her trengs blir utfordrende. Bare brannteknisk som skulle være en selvfølge var i orden og er påkrevd. Utbedringene er store, resurskrevende og omfattende. Brannskille er søknadspliktig, og oppbygningen **skal** utføres etter dagens standard med godkjent foretak for slikt arbeide. I dette bygget går alle føringer av elektrisk, kloakk og ventilasjon igjennom alle enheter eller 2 og 2 enheter. Gjennomføringene må brannsikres eller legges om. Det kan faktisk være et alternativ og bygge det om til at det ikke er gjennomføringer. Slik at man har alt i egen del.

Rotte problemet må løses i alle enheter, ellers vil de gnage seg nye åpninger. Rotter og mus trives i denne bygningen. Nå er luktproblemet så stort at selv om man ordner 2 enheter, vil lukt vandre inn fra naboen som ikke har ordnet opp. Rotter og mus får tilgang på mat om det er fra enheter som ikke tar det så nøye eller om det er fra kloakk eller fra mating av fugler på utsiden av bygget.

a) Mulige innganger for rotter og mus inn i og ut av bygget.

Utenfor bygget er vurdert fra side 23 til 32, med særlig vekt på side 31 «**Oransje strekker** er der jeg vil regne med at det er flere rotte og museganger som **ikke** er belyst». Inne i enheten 21F er vurdert fra side 2 til 22 med skille mot 21E.

Eier har vært **inne i 21C** og tatt noen bilder av ulike forhold. Disse er lagt inn på side 37 til 41. Bildene under kommenteres ikke.



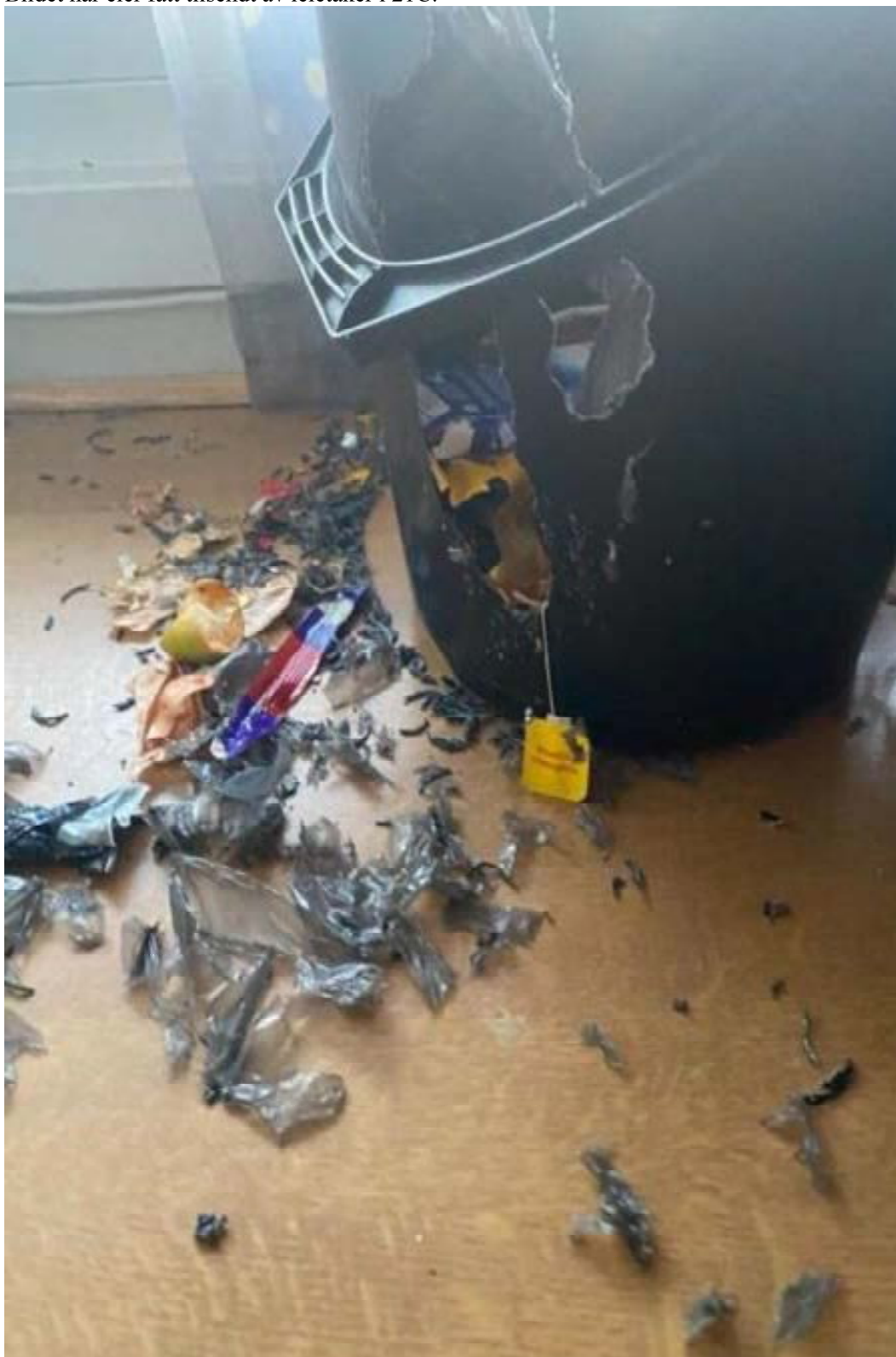




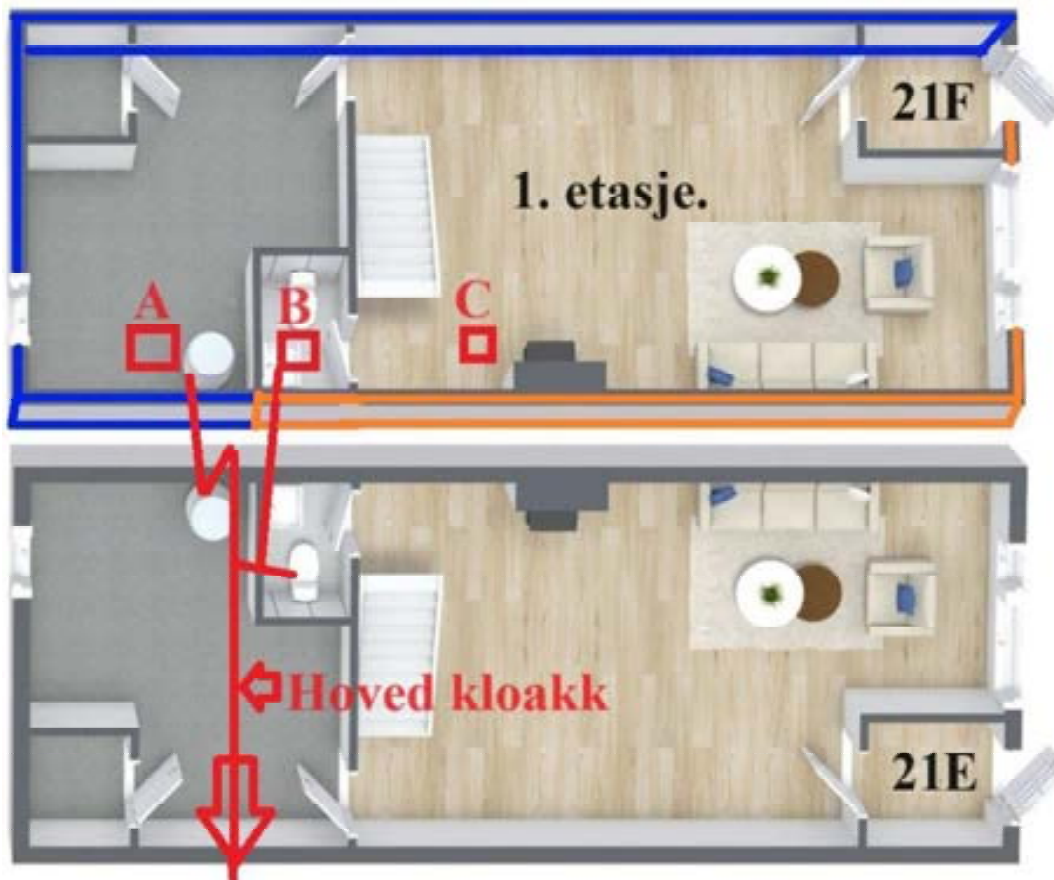




Bildet har eier fått tilsendt av leietaker i 21C.



b) Kamerainspeksjon av kloakkledninger tilknyttet klientens 21F og nabo 21E enhet ga ikke noe klart svar på hvor rottene kommer inn i bygget. Her er det viktig å se hvor vi har kontrollert og hva som ikke er kontrollert i resten av bygget. **Rød strekker** er kloakk. Den er kontrollert helt opp til takhattens lufting og er uten brudd eller åpninger for rotter.



Hoved kloakk er sjekket fra 21F og 21E og under hele bygningen til kum som er plassert ved enden av 21A. Her kommer også drenering inn, **ikke** sjekket. Hoved kloakk rørene ble også sjekket til neste kum som er på andre side av veien. **Blå streker** på bilde under, **ikke** sjekket.



Kloakkledningen går under betonggulvene i hele byggets lengde med 6 stk. rør oppganger inn til 2x2 enheter. Rørene i de andre enheter er **ikke** sjekket. Delingen av avløpsrørene går på kryss og tvers mellom enhetene i 21F og 21E, selv om stammen ser ut til å gå i 21E med avgreninger til 21F i alle etasjer. Dette gir mange gjennomganger i brannskille eller det som skulle være brannskille. Det gjelder for ventilasjons kanaler også samt strøm.

At rotter bruker kloakken, er jeg enig i og det er tydelig i alle luftehatter. Kloakken til de andre i bygget er **ikke** sjekket og må sjekkes grundig. En åpning i et rør eller en uteglemt avgrening til et bad er ofte der man finner åpninger.



Luftingen til kloakk er det runde røret på bildet over og er samlet i et løp mellom 2 av leilighetene, som et samlet kloakkledningsanlegg for 2 enheter. Luftingen til kloakken er nå sikret med et nett over røret, men det betyr ikke at kloakk rørene er sikret. Bare stoppet for rotter å komme ned og opp av luftingen til kloakk.

Har rottene tilkomst i andre deler av bygning må det stoppes, ellers kan de begynne å gnage seg inn i sluk, vannlåser, i forgreninger av plastrør osv. En rottesikring av kloakk må etableres. Slik det er nå må det sikres i mangesteder. Rotter kan gå fra 21C til 21E og 21F uten sikring slik det er nå og fra kum helt ute ved veien.

Rottene er fortsatt i hele bygget og de trives der. Rottene kan her gå fra takhatt til takhatt via takets øvreside. De kan komme ned i alle lufteventilasjonen i alle 3 stk. takhatter. Takets etasjeskille har åpninger som gjør at rottene kan gå uforhindret fra 21A til 21F. De behøver ikke engang å gå opp i denne takhatten for å komme til naboileiligheten.

4. Særskilt om brannskillet.

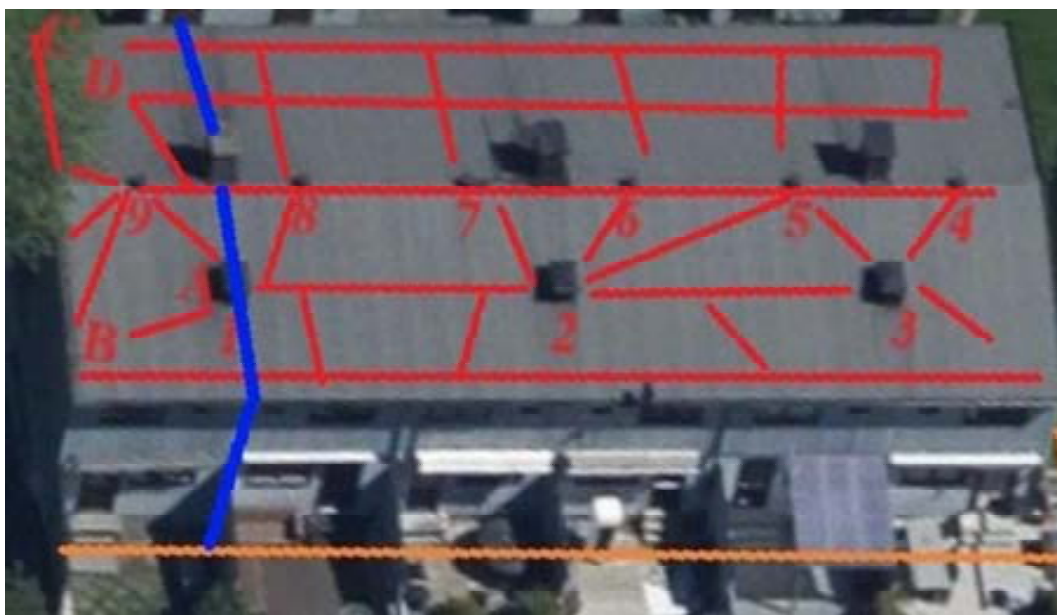
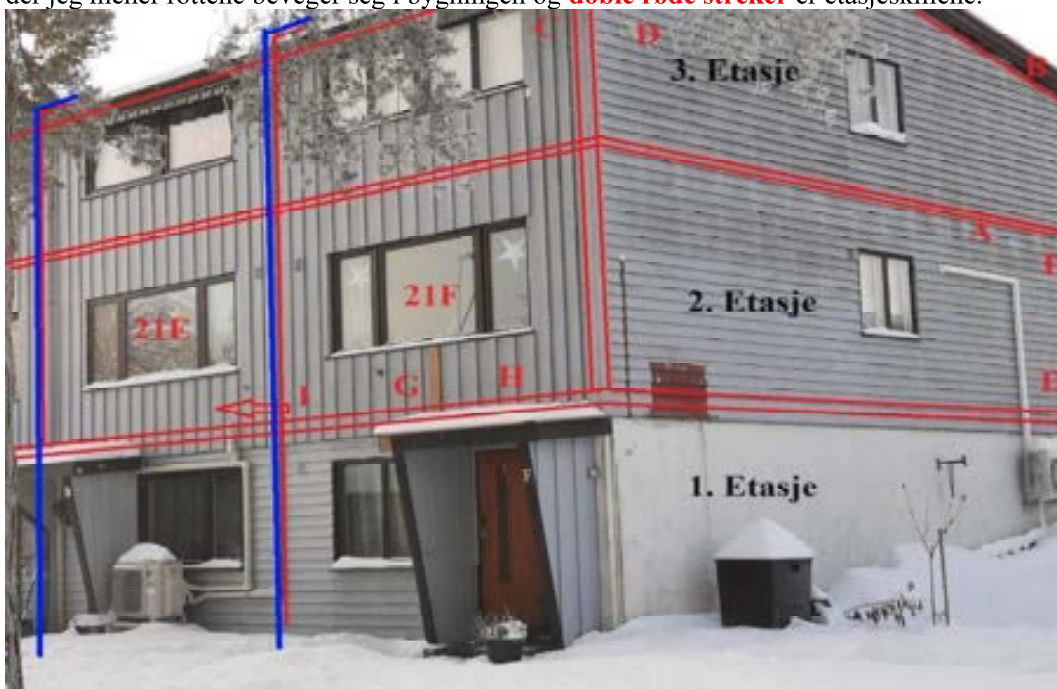
Krav til et slikt skille er **ikke** etablert. Rotter og mus beveger seg fritt mellom naboer, inne i etasjeskille, opp og ned i veggens skille, mellom boenhetenes yttervegger og i hele takkonstruksjonen. Bildene på side 4 og 5 ifra åpningen **A** fra bod himling, viser at det er helt åpnet. Bildene på side 10 og 11 ifra åpningen **B** fra kjøkken himling, viser at det er helt åpnet.

Brannskillet er uansett **ikke** i orden når både rotter og mus kommer inn i den og igjennom den. Noe få steder er det sperret med en plate gips i etasjeskillet. Den er uansett ikke tett, se **blå piler** i nederste bildet. Det skal **ikke** være åpninger som røykgasser eller brann kan komme igjennom. Bildene under er fra åpning i himling ved brannvegg utenfor toalettrom **rød firkant C** i kartet på side 2.

Manglene ved brannskillet innebærer dessuten at lydkravene iht. gjeldende teknisk forskrift (TEK 17 § 13-6) ikke er oppfylt. Dette må man ta hensyn til ved utbedringene av bygget. Jeg skriver mer om dette på s. 51. Brannskillet er ikke ført helt opp til taktroen, og det er også påvist utettheter i forbindelse med blant annet rørgjennomføringer, ventilasjonskanaler og liknende. Dette får både betydning for brann og lyd.



Rotter kan derfor bevege seg fritt mellom de ulike enheter (naboer) og i forhold til de enkelte etasjers etasjeskiller og i yttervegger, samt i hele takkonstruksjonen. **Blå streker** er der brannskille skulle vært i orden og **røde bokstaver** er der vi har åpnet opp. **Røde streker** er der jeg mener rottene beveger seg i bygningen og **doble røde streker** er etasjeskillene.



Derfor har jeg tatt med noe kartblad fra byggforsk/Sintef. Uansett må isolasjonen byttes ut da den er ødelagt av rotter og mus. Rottene har dratt ut isolasjonen av veggen og ødelagt konstruksjonen som et brannskille skal ha. Både mus og rotter har laget ganger i isolasjonen, tråkket den ned og laget store hulrom som igjen har ødelagt konstruksjonen som et brannskille. Det er også sannsynlig at stenderne i veggen må skiftes ut pga. lukt. Hvor mange er for tidlig å si og vil bli synlig ved omfattende nedrivning.

Brannskillet må uansett gå sammenhengende fra gulv i 1. etasje til takets underside i 3. etasje. Brannspredning er viktig å forhindre. Brannskillet må gå helt ut til ytterkledningen, ikke slik det er i dag. **Rød pil** i bildet over er beskrevet på side 15 til 20 og viser at jeg følger rottegangene i yttervegg. Fra **G, H** og til **I** går rottegangene og derfra **rød pil** videre bortover i naboens yttervegg. Funksjonen til brannskillet er å hindre spredning brann. Bilder på side 19 er tatt akkurat i skille mellom 21F og 21E. **Røde piler** i dette bilde markerer rottegangene mellom boenhetene og inn skille. Det hvite på bildet side 19 er snø inne i vegg.

Det er dessuten viktig å forstå at brannskillet hos naboen også må utbedres. Det er ingen lettvinte løsninger som her kan brukes. Hvis det skal skisseres lettvinte løsninger, skal de være forankret i byggeforskriftene.

Utbedring av brannskiller er søknadspliktig og skal ivareta dagens tekniske forskrifter (TEK 17), jfr. plan- og bygningsloven § 31-2 jfr. § 20-1. Bildet under er for å vise at man finner rester av søppel i etasjeskilles bod **A** 1. etasje mot nabo. Slike søppelrester er et problem da de sannsynligvis kommer fra 21C og tilgangen rottene har der til søppel i denne enheten.

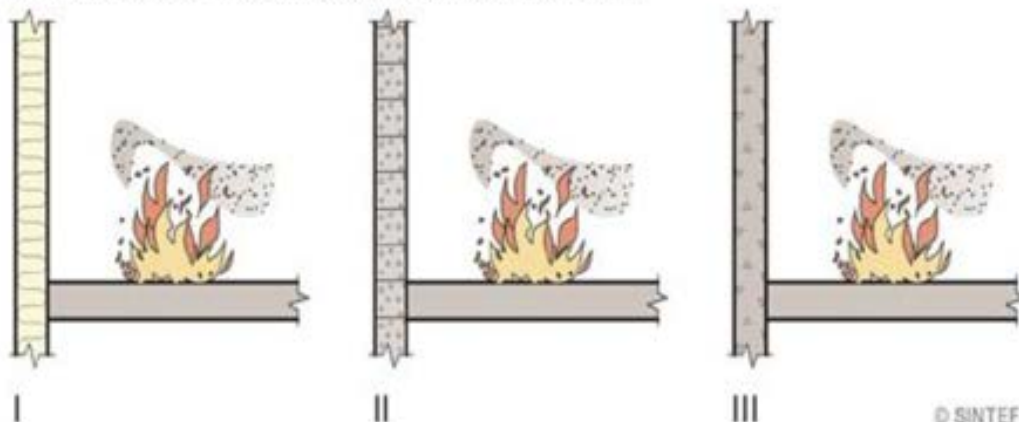


520.322

Brannmotstand for vegger av tre, mur og betong

Februar 2021

Denne anvisningen beskriver hvordan man kan dokumentere brannmotstand for veggkonstruksjoner av tre, mur og betong ved bruk av tabellverdier fra standarder, beregning eller prøving. Beregnede verdier for brannmotstand og tabellverdier fra standarder er gitt i anvisningen og kan brukes som veiledning og dokumentasjon ved valg av veggkonstruksjon med krav til brannmotstand. Brannmotstand dokumentert ved prøving av konkrete produkter kan være bedre enn tabellverdiene i denne anvisningen.



Tabellene i anvisningen angir brannmotstand for:

I. Trevegger, se pkt. 4 og pkt. 5

II. Murvegger, se pkt. 8

III. Betongvegger, se pkt. 6 og pkt. 7

520.305

Brannvegger i trehusbebyggelse

Vår 2005



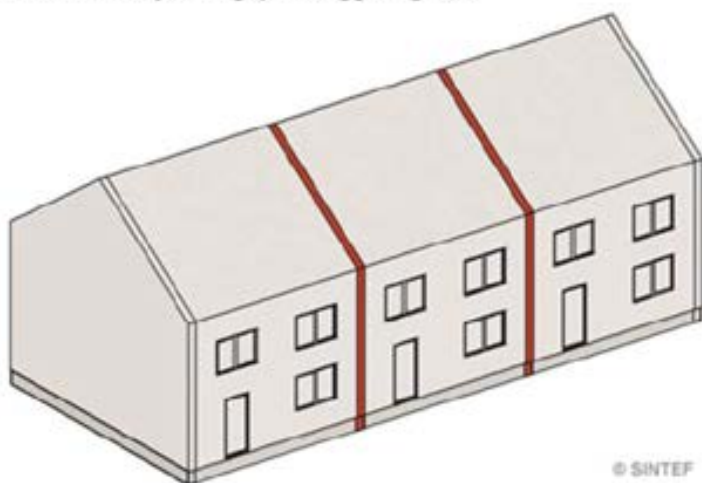
Bladet behandler utførelse av brannvegger i tett trehusbebyggelse med rekkehus, kjedehus eller feltbebyggelse med frittliggende hus som har liten innbyrdes avstand (mindre enn 8 m). Bladet gjelder for bebyggelse der gesims- eller mønehøyden ikke er over 9 m på vegg som vender mot nabobygning.

524.305

Skillevegg mellom rekkehusboliger

Mars 2019

Denne anvisningen omhandler utførelse av skillevegg mellom boenheter i vertikalt delte rekkehus av tre som kan oppføres i brannklasse 1. Anvisningen viser vegger i bindingsverk og i murverk eller betong som tilfredsstillende aktuelle brannkrav og lydkrav mellom boenhetene. Anvisningen beskriver også tilslutninger mellom skillevegg og tilstøtende konstruksjoner som fundament, bjelkelag, yttervegger og tak.



© SINTEF

Fig. 2. SINTEF Byggforsk anbefaler at skillevegger mellom boenheter i rekkehus føres helt opp til taktekkingen og at hele takflaten isoleres. (Ill: Byggforskserien, SINTEF Byggforsk)

520.342

Brannetting av gjennomføringer

Oktober 2014

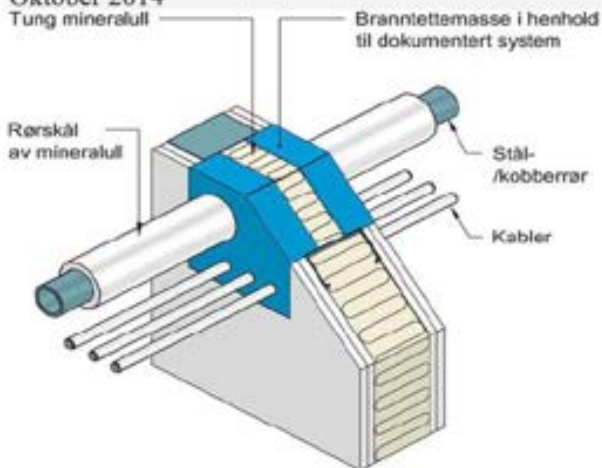
Tung mineralull

Brannnettemasse i henhold til dokumentert system

Rørskaft
av mineralull

Stål-
/kobberør

Kabler



Eksempel på brannetting i gjennomføring.

Det må være tett mellom brannskillende bygningsdel og kanaler, rør eller kabler som føres gjennom den. Kanaler og rør må i mange tilfeller isoleres for å sikre mot brannspredning som følge av varmeledning i rør eller kanal. Denne anvisningen omhandler brannsikring av gjennomføringer for kanaler, rør og kabler. Anvisningen gir eksempler på dokumenterte løsninger som kan benyttes i både nye og eksisterende bygninger.

5. Særskilt om vindsperren, dampsperre og luftlekkasjer.

Det er synlige bilder av oppgnagde vindsperre i papp og dampsperre i plast i bildene tatt i ytterveggene. Det ligger også biter av papp og plast i de enkelte etasjeskille et stykke unna ytterveggene som er fraktet dit av rotter og mus.

Det er sammenheng mellom luftlekkasjene og brudd i både vindsperre og dampsperre etter rotter. Har ikke vært i alle yttervegger, men det viser et svært godt bilde av hvordan det ser ut. Både vindsperre og dampsperre må være tett. Vindsperre må skiftes fra yttersiden da den skal ha klemte og tette skjøter. Vindsperren skal gå sammenhengende i alle etasjer og da ikke i biter. Dampsperra må skiftes ut fra innsiden da den også skal ha tette og klemte skjøter, den skal også gå et stykke inn på etasjeskille. Her skal leggeanvisningen til både dampsperre og vindsperre følge. Bruk av teip for å tette hull etter rotter og mus vil ikke ivareta prinsippet med klemte skjøtter.

Ved brannskilles etablering på nytt, må uansett ytterveggene åpnes opp og bygges om, slik at brannskille går helt ut i vegg.

Eier har tatt bilde av musehull på side 31 under kledning i front mellom 21E til F. Både rotter og mus må ha gnagd seg igjennom vindsperre når de kommer inn i bygningskroppen på denne måten.

Bilder i denne rapporten viser at rotter og mus tar med seg bygningsmaterialer og andre ting av ulike slag og frakter de rundt om i bygningskroppen er en adferd som er svært vanlig. Isolasjonen inne i etasjeskillene har rotter tatt med fra ytterveggene. Ytterveggene har derfor store områder uten isolasjon. Det ligger også byggeskumbiter, plastbiter og pappbiter. Pappbitene og plastbitene regner jeg med kommer fra dampsperre i yttervegg og pappbitene fra vindsperre av papp fra byggeår. Bildet under er dampsperre fra åpningen i bod **A** i 1 etasje.



Det er fortsatt betydelig aktivitet av rotter. Eier har fortsatt viltkameraer i etasjeskillet og høre dem. Bildet under er en film fra 28/3-2024 og er fra bod **A** 1. etasje og det er en stor han rotte.



6. Utbedringer som må gjøres.

Det er påvist at rottene bruker kloakk utluftingen på tak til å komme seg ned i kloakkrørene og ned i ventilasjonsrørene. Slik jeg har fått opplyst er det 3 store slike takhatter på «boligsameie» og rottene har brukt alle disse som vei. Det er imidlertid ikke uvanlig. Her må tilkomsten på rotter stoppes alle veier. Slik jeg har forstått er kloakkluftingen nå sikret med stålnett. Lufteventilasjonsrørene må også sikres og selve kassene på taket må sikres, slik at rottene ikke kan bruke taket til å komme seg til neste enhet. De 6 stk. små luftehattene må også sikres. Jeg har selv ikke inspisert taket, bare sett på tilsendt rapporter og bilder. Det er rotteskader nedi alle disse kassene. Med skader mener jeg at isolasjonen er ødelagt i form av nedtråkking og dannelse av rottehull og at isolasjonen er full av uriner og avføring. Isolasjonen har da svært begrenset verdi som isolasjon og må byttes, samt full av lukt. Lukt setter seg i treverket og må vurderes byttes når man åpner opp skaden.

- Skillet mellom boenheter må byttes og settes opp på nytt, slik at det blir et riktig brannskille mellom boenhetene. Dette gjelder for alle etasjer. Bad og kjøkken må rives og bygges opp på nytt, på grunn av dette.
- Arbeid med brannskillet er søknadspliktig tiltak basert på plan og bygningsloven. Det må derfor tegnes, prosjekteres og søkes til kommunen om tillatelse til arbeidene. Denne typen søknadspliktige tiltak må oppfylle minstekravene i teknisk forskrift på søknadstidspunktet, dvs. TEK 17. Dette omfatter både kravene til brann og lyd. Begge kravene må vurderes i forbindelse med utbedringsarbeidene. Lydkravet kan bety at veggene mellom enhetene må bli tykkere enn i dag.
- Brannskillet må ha et stålnett som dekker alle etasjeskillene og i etasjeskilles takhimling, slik at ikke rotter kan gnage seg inn igjen i brannskillet. Den må stå på naboens brannskille 21E, slik at den beskytter selve brannskillet. Brannskillet er å regne som felles ansvar mellom 21E og 21F.

- Etasjeskillene i alle etasjer må åpnes opp fra undersiden i heleboligen. Her vil det være lukt, særlig mot yttervegger og skillet mellom boenhetene.
- Ytterveggenes innervegger rives i alle etasjer for å få ny isolasjon og tett dampsperre. Under denne åpningen må det vurderes om lukt fra urin og avføring, samt liksevjehar satt seg i trekonstruksjonen. Dampsperre skal ligge et stykke inn på etasjeskille.
- Ytterveggenes ytterpanel må fjernes og vindsperre byttes helt i alle yttervegger, slik at den blir tett. Ved rivning må gulv og trapper tildekkes, slik at ikke lukt setter seg der. Avfall må prioriteres kastet rask, da det tiltrekker mer rotter.
- Taket på boligen. Her rives himlingen med dampsperre i hele taket i 3. etasje og isolasjon kastes. Under denne åpningen må det vurderes om lukt fra urin og avføring, samt liksevjehar satt seg i trekonstruksjonen. Det forventes en oppfølging med kart over skadesteder og omfang.
- Det må monteres rottesperre i kloakk. Her tenker jeg på yttersiden av bygget i 21A for felles del og i loddrette stigerør i 21E.
- Det må tas en vurdering om det faktisk er bedre å få skilt kloakk, ventilasjon og elektriske til å gjelde bare en boenhet. Da slipper man alle gjennomganger i den nye brannskille som blir etablert. Det må samordnes med nabo.
- Takhatter må sikres og den store bør vurderes delt i egne deler.
- Takutspring og mønekasser må settes opp på nytt og **sikres**, da rotter er ute i den. Nye insektsnett i takutstikkene og i mønekasser må settes opp, ellers blir det vepsebol. Sikringen må være i orden mot rottene, da de går på takpapp og i takrenner.
- Utfordringer fordi det dreier seg om en flermannsbolig. Det vil ta tid og økonomiske tjenester for å få med hele flermannsboligen på et felles ansvar. Det er en betydelig jobb som krever mye.
- Eiere må bo et annet sted ved utbedringene. Kostnad til utflytting og lagerleie av inventar må beregnes.

Mvh

Lars Holmsen.

.....
Lars Holmsen takstøkonom og skadedyrbekjemper.

2/11-24

Kunden har bedt om et pristilbud for renovasjon etter skadedyr og mangler på brannskille.
Pristilbudet er basert på Teknisk Etterforskning A/S sin rapport for Solielunden 21F.

Det er skader på isolasjon, mangler på brannskille, dampspærre og vindsperre. Det må åpnes både utefra og innfra for å kunne sette dampspærre, ny isolasjon og vindsperre på nytt.
Dette vil resultere i ny kledning ute og veggplater inne og ny himling i alle etasjer.

Rekkehuset er bebodd i dag. Ved utførelsen av dette arbeidet må beboere flytte ut og inn i en midlertidig bolig til prosjektet er ferdig. Det samme gjelder innbo. Dette må også lagres på egnet sted frem til prosjektet er ferdig. Estimert varighet fra 6 til 8 mnd.

Pål Stenersrød Bygg og Tømmerfirma AS tar utgangspunkt i å rive alt inne ned til reisverket og bjelkelaget.
Det tas også med å rive kledningen og vindtetting inn til reisverk fra utsiden (egen post).
Bilder og beskrivelse blir sendt etter hver dag slik at det blir best mulig oversikt over riveprosessen.
Det vil også bli bilder og beskrivelse ved oppbyggingen.

-Må rive alt slik at vi kommer til isolasjonen slik at den kan fjernes på alle steder.
-Alt er tatt utgangspunkt i å sette tilbake til dagens std innvendig. Og Farmacell fibergipsplater og steinull isolasjon mot naboen for så god brannskille som mulig når det er bygget slik som det er gjort.

-Utvendig std blir med ny vindtetting da vindtettingen også er ødelagt av skadedyr. (Duk, Asfaltpå eller gips).
-Klemlekter, lufting (som er mangelfull i dag)
-Kledning ferdig grunnet klar for maling.

Arbeidet:

Rigg og drift

-Containere for sortering av avfall (ligger i rive posten)
-Dokumentasjon (bilder) av skader og utført arbeid.
Sikring av boligen før oppbygging.

Rive arbeider i 1 etg:

- Rive ned alle yttervegger inn til reisverket og vindtettingen.
- Rive opp plategulvet og isolasjonen fjernes i kjeller.
- Rive ned panel i taket og isolasjonen i taket fjernes.
- Rive deleveggen inn til reisverket mot naboen.

Rive arbeider i 2 etg:

- Rive ned alle yttervegger inn til reisverket og vindtetting
- Rive ned takpanel i hele etg.
- Rive ned delevegg inn til reisverket mot naboen.
- Kjøkken er svært usansynlig at den vil overleve demontering pga lim og byggeskum fra tidligere eiere. Så det rives og fjernes da det også er tydelige spor etter skadedyr.
- Rive deleveggen inn til reisverket mot naboen for å få bort isolasjonen.
- dampsperren hel og klemmt ved oppbyggingen.
- Gulvplater må være i etg slik at arbeider kan foregå trygt.

Rive arbeider i 3 etg:

- Rive ned alle yttervegger inn til reisverket og vindtetting
- Rive ned panel i taket og isolasjonen fjernes i alle rom.
- Rive ned alle delevegger pga fuktsperren.
- Rive ned badeløsningen da det er sponplater mot naboen som skulle vært brannskille.
- Rive ned delevegg inn til reisverket og isolasjonen fjernes.

Sum ut fra beskrivelsen	265000,-eks
mva	
+25% mva	66250,-mva

Sum totalt	331250,-inkl
mva	

Arbeider med oppbyggingen

1 etg:

- Isolering av alle yttervegger
- Isolering av tilfargulvet
- Sponplategulv
- Dampsperre på reisverk
- Gips på alle vegger
- Farmacell fibergips mot naboen for bedre brannskille.
- Isolering av bjelkelaget mot 1etg.(Sjekke at gulvplater

i 1etg ikke er skadet på undersiden før isolering starter).
-Ny panel i taket
-Nytt gulvbelegg eller Pergo vinyl der det er tilfargulv.
-Sparkling og maling av gipsvegger opp til den std det er i dag.
-Fotlister og taklister med std lister som det er der i dag, 12x58 slett og 21x45 taklist.
-Lister på dører og vinduer med std karmlist 12x58 slett

2 etg:

-Isolering av alle yttervegger.
-Isolering av delevegger mot naboen.
-Isolering av etasjeskille(ikke isolert i dag)
-Dampsperre på alle yttervegger.
-Gips på alle vegger.
-Farmacell fibergips mot naboen her også.
-Sparkle og male gipsvegger til den std som er der i dag
-Std panel i takene,Tilsvarende den som er der i dag.
-Nytt kjøkken etter tegninger. Ferdig montert
-Taklister og fotlister som i kjelleren.
-Lister på dører og vinduer samme som i kjelleren.
-Ny Pergo vinyl på kjøkkenet.

3 etg:

-Isolering av tak konstruksjonen.
-Dampsperre i taket
-Isolering av alle yttervegger.
-Dampsperre på alle yttervegger.
-Gips på alle vegger
-Isolering av delevegg mot naboen.
-Farmacell fibergips mot naboen.
-Std panel i taket.
-Fotlister og taklister samme som i de andre etg.
-Karmlister samme som i de andre etg.

Sikring av vegger og tak for fremtidige angrep av skadedyr.
Blikk/alunetting el.

Sum ut fra beskrivelsen	1325000,-eks mva
+25% mva	331250,-mva

Sum totalt 1656250,-inkl mva

Rasjonell Elektro AS

Elektriker kobler fra eksisterende og legger opp nytt etter dagens minimumskrav.
Arbeider og materiell ut over slik det er i dag, kommer i tillegg.

Sum totalt 155000,-inkl mva

Bad i 3 etg:

- Oppbygges etter dagens std og krav for våtrom.
- Isolering av vegger og tak
- Støpt gulv med våtromsbelegg med oppkant.
- Farmacell fibergips mot naboen
- Vegger av baderomsplater.
- Våtromsplater på vegg mot nabo, limes på Farmacell plater for beste løsning for brannskille.

Ut fra Beskrivelsen 98000,-eks mva
+25% mva 24500,- mva

Sum totalt 122500,-inkl mva

Toalett og vaskerom i 1 etg:

Avløpsrør, for å sikre mot rotter og opprettholde brannskille etter forskrifter, så legges det nytt rør fra toalettrom i 1 etg og opp til 3 etg for å unngå rørgjennomføring til nabo som er i dag gjennom alle etasjer. På grunn av dette blir det montert veggmontert toalett i 1 etg. Det vil bli satt en rottesperre i avløpsrøret.

-Møbler er tenkt å bruke igjen her så sant det ikke er skader etter skadedyrene på de også.

-Rørlegger utfører arbeider på toalett, vaskerom i 1 etg, kjøkken arbeider i 2 etg og badet i 3 etg sammenhengende for best mulig resultat og enklest med nye rørgater uavhengig av de andre leilighetene.

Ut fra beskrivelsen 118400,-eks mva
+25% mva 29600,-mva

Sum totalt 148000,-inkl mva

Yttervegger:

-Stillas

-Rive eksisterende kledning, lekter/sløyfer.
-Utforing min 5cm for isolering.
-Isolering
-Vindtetting
-Teiping til vinduer, dører og skjøter
-Klemlekter/spikerslag for kledning.
-Ny kledning tilsvarende den som er der, evt liggende dobbelt
falset og stående med not og fjær.
-Vannbrett og listverk utv.

Sum ut fra beskrivelsen	400000,-eks mva
+25% mva	100000,-mva

Sum Totalt	500000,-inkl mva

Ut fra beskrivelser	2330400,-eks mva
+25% mva	582600,-mva

Totale summen med alle håndtverkere	2913000,-inkl mva

Midlertidig bolig og lagring av innbo er ikke tatt med da jeg ikke er kjent med hvilke løsninger forsikringsselskapet har for dette..

Må tas høyde for uforutsette ting som evt skulle dukke opp under rive prosessen og gjennomgang etter ønske fra håndtverkere og/eller kundene. Tas evt pr time ved hyppige møter og større skader/utbedringer enn beskrevet da dette ikke er lagt inn i prisen. Alt blir informert om på telefon/mail, bilder og beskrivelser slik at det kan enten prises eller tas etter medgått tid og matr på tilleggsarbeider ut over beskrivelser fra håndtverkere.

Angående lukt i trevirket slik som stendervegg, tak og gulvbjelker kan vi ikke ta noen standpunkt pr i dag hvordan det løses før vi har revet alle vegger, himling og tak. I følge rapporten til Teknisk Etterforskning A/S sies det at lukt fra urin, avføring og liksevjel fra rottene ikke lar seg

fjerne med noen produkter,men må byttes ut. Derfor må det gjennomføres lokale utskiftninger til de berørte bygningsdelene etter riving.

Dette er prisoverslag og ikke bindende

Mvh Pål Stenersrød
Bygg og Tømrerfirma AS
Orgnr 998563119
Tlf 90918236

Emne:

VS: Pristilbud _ Solielunden 21F, 1523 Moss. Saksnr: E2046149

Fra: Ole Gunnar Lia Hansen <olegunnar.hansen@fbs.no>

Sendt: tirsdag 24. oktober 2023 11:21

Til: Trygg Takst AS <post@tryggtakst.no>

Emne: SV: Pristilbud _ Solielunden 21F, 1523 Moss. Saksnr: E2046149

Hei.

Vi kan ta jobben iht din takst og rapport.

Evt avvik kommer som tillegg (endret mengde m2)

Elektriker og evt rørlegger kommer som tillegg. Påslag 12%

Forbehold om at kjøkken kan de/remonteres enkelt.

Håndtering av innbo kommer som tillegg hvis vi skal håndtere det.

Huset blir ubeboelig under reparasjonstiden som er beregnet til ca 6 uker.

Tillegg rigg/drift

69000,- eksl mva

Med på laget!



Ole-Gunnar Lia Hansen

Avdelingsleder Tønsberg

t: 97 47 44 50 | e: oglh@fbs.no | w: fbs.no

a: Fjordgaten 2, 3126 Tønsberg

Faktura - EHF orgnr: 916 326 211 | PDF: faktura@fbs.no

Faktura må merkes med prosjektnummer



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Solielunden 21F
1523 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