

aktiv.



Rådhusgata 312, 1531 MOSS

3-roms selveierleilighet i sentrum med overbyggd vestvendt veranda, gulvvarme og sentral beliggenhet – garasje og heis.



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 650 000,-
Fellesgjeld:	Kr 14 540,-
Omkostn.:	Kr 92 950,-
Total ink omk.:	Kr 3 757 490,-
Felleskostn.:	Kr 5 044,-
Selger:	Toril Buli
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2005
BRA-i/BRA Total	73/78 kvm
Tomtstr.:	3857.6 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 2, bnr. 1788
Snr.	8
Oppdragsnr.:	1114250005

3-roms selveierleilighet med overbyg vestvendt veranda, gulvvarme, garasje og heis

Baard Janitz i Aktiv Moss ønsker velkommen til Rådhusgata 312.

Leiligheten ligger i første etasje og er lys og romslig, overbygget veranda med noe utsikt mot sydvest.

Boligen har to romslige soverom, begge med garderober og aircondition. Stuen har god plass til salong og spisestue og har utgang til en overbygd veranda med flislagt gulv, perfekt for lange sommerkvelder. Vannboren gulvvarme i de fleste rom.

Kjøkkenet er moderne med hvite fronter og god oppbevaringsplass. Badet er flislagt med dusjvegger i glass, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har vannbåren varme i flere rom. Det er tilgang til felles parkeringskjeller med heis.

Beliggenheten er sentral, med kort vei til restauranter, butikker og strender. Bo setralt og attraktivt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	5
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Energiattest	76
Nabolagsprofil	82
Budskjema	91



FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Stue/kjøkken

BRA-e: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m² Veranda

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er påvist at det medfølger parkeringsplass og bod i kjeller. Parkeringsplassen er kun ca 2.3 m bred og inn mot yttervegg, plassen er trolig vanskelig å benytte. Det er ikke utført noen kontroll på om parkeringsplassen tilfredsstiller de krav som foreligger fra byggeår.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Areal på veranda og bod i kjeller er utfordrende å måle opp på grunn av utforming, avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3857.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Denne boligen ligger sentralt i Moss, med kort avstand til både strand og skog. Moss er en by som byr på et mangfold av muligheter og fasiliteter, enten man foretrekker naturen med skog og mark, sjø og strand, eller det urbane livet. Sentrum, som ligger nær sjøen, har et bredt utvalg av kaféer, restauranter, kino, teater, butikker og Amfi kjøpesenter. I tillegg finner man Mosseporten Senter og Rygge Storsenter like utenfor sentrum.

Flere populære badestrender og flotte tur- og rekreasjonsområder er innen gangavstand fra sentrum. Nesparken er et sentralt rekreasjonsområde med turstier, grønne plener, strender og et nyoppusset aktivitetshus. Moss jernbanestasjon ligger i sentrum og tilbyr hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige, med en reisetid på 40 minutter til Oslo. Det er også fergeforbindelse til Vestfold via Horten. Med bil tar det kun 5 minutter fra sentrum til E6, som gir enkel tilgang til Oslo og Svinesund på omtrent 45 minutter.

Moss har også et rikt kulturliv med flere årlige festivaler og arrangementer, som Moss Kulturfestival og Parkteatret, som tilbyr et variert program av konserter, teaterforestillinger og andre kulturelle begivenheter. Byen har et godt utbygd nettverk av sykkelstier og gangveier, som gjør det enkelt å komme seg rundt. For de som er glad i sport, finnes det flere idrettsanlegg og treningscentre i området, samt muligheter for seiling og andre vannsportaktiviteter på fjorden

Adkomst

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

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse med leiligheter i 4 etasjer, totalt 36 leiligheter, felles garasjekjeller under bygningene. Beskrevet leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Det medfølger leiligheten egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt bod.

Moss sentrum som har en variert bebyggelse som inkluderer både historiske bygninger og moderne arkitektur. I sentrum finner man mange eldre trehus og bygårder som gir området en sjarmerende og tradisjonell atmosfære. Disse bygningene er ofte godt vedlikeholdt og mange har blitt renovert for å bevare sin historiske verdi.

I tillegg til de eldre bygningene, har Moss sentrum også flere nyere boligkomplekser og leilighetsbygg som tilbyr moderne fasiliteter og komfort. Denne blokken er utstyrt med heis, parkeringsplasser og balkonger med utsikt over byen eller fjorden.

Barnehage/Skole/Fritid

Nærmeste barnehage er Kråka Fus Barnehage som ligger i Storgata. De fleste barnehagene ligger i nærliggende områder. For eksempel, Melløsparken barnehage og Glassverket barnehage er begge sentralt plassert.

Skolekrets

Elever som bor i Moss sentrum sokner hovedsakelig til Melløs skole og Bytårnet skole for barnetrinnet. For ungdomstrinnet sokner de til Verket skole. Disse skolene ligger sentralt og er lett tilgjengelige for familier som bor i sentrum.

Er det noe mer du ønsker å vite om skolene eller skolekretsene i Moss kan du ta kontakt med skolekontoret i Moss Kommune.

Offentlig kommunikasjon

Området rundt Rådhusgata 312 i Moss har gode offentlige transportmuligheter. Her er noen detaljer:

Tog.

Moss jernbanestasjon ligger i nærheten og tilbyr hyppige togavganger til både Oslo og Halden/Sverige. Reisetiden til Oslo er omtrent 40 minutter, noe som gjør det enkelt å pendle til hovedstaden.

Buss.

Det finnes flere bussruter som går gjennom Moss sentrum og dekker områdene rundt Rådhusgata. Bussene gir god forbindelse til nærliggende områder som Jeløya, Kambo og Høyda, samt til større knutepunkter som Mosseporten og Rygge.

Ferge.

Det er fergeforbindelse til Vestfold via Horten, noe som gir en alternativ reisemåte over Oslofjorden. Som fotgjenger reiser du gratis med fergeren.

Rådhusgata ligger sentralt med enkel tilgang til E6, som gir rask forbindelse til både Oslo og Svinesund. Dette gjør det praktisk for bilpendlere.

Moss har et godt utbygd nettverk av sykkelstier og gangveier, som gjør det enkelt og trygt å komme seg rundt til fots eller på sykkel.

Disse transportmulighetene gjør området rundt Rådhusgata 312 svært tilgjengelig og praktisk for både daglige gjøremål og pendling.

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Følgende elementer har fått TG2

Vinduer;

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på soverom har innvendige rammer i tre foran brannvinduer.

Vinduer på soverom som vender mot fellesarealer kan ikke åpnes.

Vurdering av avvik:

Enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Innvendige rammer på soverom er trege og henger noe.

Tiltak: Vinduer må justeres.

Dører;

Malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik: Utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm, som kan føre til kald trekk.

Værslitte karmen med sprekker i trevirket.

Slitasje på hoveddør, som tetter dårlig.

Tiltak: Lokal utbedring må foretas. Dører må justeres.

Innvendig

Overflater;

Gulv av parkett. Vegger med tapet. Innvendige tak med malte plater og elementer.

Vurdering av avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv har slitasje og skader, overflater vegger/himlinger har tegn etter sot.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett kan muligens slipes eller må byttes. Overflater vegger rengjøres og behandles.

Etasjeskille/gulv mot grunn;

Etasjeskiller av betongdekke.

Vurdering av avvik: Høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

Avvik i lite soverom: 22 mm i hele rommet og 15 mm innenfor 2 meter.

Avvik i stue/kjøkken: 13 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette er sjelden økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved renovering.

Radon (TG2)

Ingen radonmålinger foretatt, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Radon aktsomhetsgrad for området er "Usikker".

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

Tiltak: Radonmålinger bør gjennomføres.

Innvendige dører;

Malte dører type formpressed.

Vurdering av avvik: Enkelte innvendige dører har en del slitasje.

Tiltak: Lokal utbedring må påregnes.

Våtrom

Bad - Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik: Flisfuger har riss/sprekker.

Noen fliser har bom (hulrom under). Sprekker i fliser.

Sprekker på fliser/fuger i dusj.

Tiltak: Tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimert: 50 000 - 100 000.

Bad - Overflater gulv;

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik: Mulighet for vannlekkasje hvor vann ikke vil gå til sluk.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Noen fliser har bom (hulrom under). Avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt lokalt fall inn mot sluk, ikke tilfredsstillende forskriftskravet fra byggeår.

Ikke tilfredsstillende høyde mellom slukrist og topp membran ved dør.

Tiltak: Tiltak for å utbedre avvikene

Kjøkken

Overflater og innredning;

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik: Skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Tiltak: Lokal utbedring/utskiftning må påregnes.

Avtrekk;

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik: Mangler deler på ventilator.

Tiltak: Montere nye deler eller bytte ventilator.

Tekniske installasjoner

Vannledninger;

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik: Mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Skap var lite tilgjengelig på grunn av plassert vaskemaskin og tørketrommel.

Ikke montert stoppekraner i skap, men ventiler som må skrues igjen med skrutrekker.
Tiltak: Montere tettemuffer i enden av varerørene.
Bytte til kranser i vannskap slik at vann kan stenges raskt i en lekkasjesituasjon.

Andre VVS-installasjoner (TG2)

Kjøling montert på to soverom.

Anlegget må ha service en gang pr. år. Kostnader og utskiftning påligger den enkelte seksjonseier.

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

Tiltak: Ingen umiddelbare utbedringstiltak nødvendig, men skader kan plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Vannbåren varme;

Vannbåren varme i gulv.

Styring for varme i flere rom.

Vurdering av avvik: Sløyfer er ikke merket. Ingen informasjon om tilstanden med styringssystem.

Systemet har passert mer enn 50% av forventet levetid og kan ha behov for påkostninger.

Tiltak: Ytterligere undersøkelser av sløyfer til de enkelte rom. Påkostninger for styring må påregnes.

Elektrisk anlegg;

Sikringsskap i bod, inne i leiligheten. Strømmåler plassert i eget skap i kjeller sammen med flere.

Vurdering av avvik: Ingen eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport.

Tiltak: Ingen spesifikke tiltak nevnt.

Følgende elementer har fått TG3;

Ingen.

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.

Innhold

1. etasje;

Vindfang, gang, bad, bad/vaskerom, kjøkken, stue med utgang til veranda, 2 soverom, innvendig bod, bod på veranda og bod i kjelleren.

Standard

Velkommen til Rådhusgata 312, et veldrevet boligsameie i hjertet av Moss. Leiligheten ligger i første etasje og har behov for noe oppgradering. Fantastisk beliggenhet med utsikt mot vest.

Leiligheten er romslig og lys, med en praktisk planløsning som inkluderer to store soverom, begge utstyrt med garderober og aircondition. Stuen er romslig og har god plass til både spisestue og flere sittegrupper. Herfra er det utgang til en overbygd veranda, perfekt for å nyte lange sommerkvelder mens solen går ned. Verandaen har flislagt gulv og mulighet for grilling og lagring. I tillegg er det en praktisk bod for ekstra lagring.

Kjøkken:

Kjøkkenet har moderne innredning med hvite profilerte fronter, laminat benkeplate og dobbel kum. Det er godt med oppbevaringsplass og arbeidslys over benken. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med avtrekk ut. Oppvaskmaskin og komfyr medfølger. Selger opplyser at kjøkkenvifte er delvis defekt.

Baderom:

Baderommet er lyst og stilrent, med flislagte gulv og vegger. Her finner du toalett, dusjvegger i glass, heldekkende servant, underskap, høyskap, overskap med speil og lys, samt elektrisk håndklettørker. Det er også opplegg for vaskemaskin og vannbåren gulvvarme. Vaskemaskin og tørketromme medfølger.

Fasiliteter:

Leiligheten har tilgang til felles parkeringskjeller med heis opp til leilighetsnivå, noe som gir enkel adkomst. Det er en opparbeidet vaskeplass for biler med tilgang på vann ved innkjøringen til garasjen. I tillegg har leiligheten sentralanlegg for varmt vann og vannbåren varme i flere rom.

Rådhusgata 312 ligger sentralt i Moss, med kort vei til alle tenkelige fasiliteter. Fra leiligheten er det kort gangavstand til byens restauranter, uteliv, strender og butikker, noe som gjør dette til et perfekt hjem for voksne som ønsker en urban livsstil med nærhet til alt.

Velkommen til en leilighet som kombinerer komfort, modernitet og en førsteklasses beliggenhet. Kontakt oss for mer informasjon eller for å avtale en visning!

Innbo og løsøre

Løse hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Det er ikke utført betydelige oppgraderinger i leiligheten siden byggeår 2006.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke fra Riks Tv og Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg med heis opp til leiligheten. Det er per i dag ikke innstalert lader til El. Bil på denne parkeringsplassen. Men det er muligheter for innstatering av egen el.bil lader.

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring

Polisenummer

7369451

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Anlegg for vannbåren varme har sentralt anlegg. Vannbåren varme i gulv, det er styring for varme i flere rom.

Det er montert varmpumpe med kjøling på to soverom. (Anlegget må ha service en gang pr. år. Det er opplyst at ansvar for kostnader og utskiftning påligger den enkelte seksjonseier)

Sikringsskap i bod, inne i leiligheten. Strømmåler er plassert i eget skap i kjeller sammen med flere.

Info strømforbruk

Strømforbruk er forbruksrelatert. Det er montert vannboren varme og oppvarming av varmt vann er inkludert i felleskostnadene så det er beskjedent strømforbruk i boligen.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

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. og f.gjeld

Kr 3 650 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 436

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomskatten faktureres direkte til den enkelte seksjonseier.

Formuesverdi primær

Kr 835 444

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 341 775

Formuesverdi sekundær år

2023

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.

Boenheten

Eierbrøk

72/3200

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgifter inkl. kommunale avgifter, TV og internett, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, vannbåren gulvvarme, snømåking, gressklipping, trappevask, matter, bygningsforsikring, felles vedlikehold, regnskapsføring og revisjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 044

Andel Fellesgjeld

Kr 14 540

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kortsiktig gjeld og betjenes via felleskostnader.

Andel fellesformue

Kr 48 778

Andel fellesformue dato

21.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Rådhusplass

Organisasjonsnummer

990503818

Om sameiet

Boligsameiet Rådhusplass ligger i Kongens gate 3, 1530 Moss1. Sameiet ble etablert i 2006 og har som formål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold

av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta saker av felles interesse.

Sameiet har en pågående rettsprosess mot AF Gruppen som følge av at Sameiet mener at vinduer er feilmontert og har gitt følgeskader. Tvistesaken er ikke avklart og utfallet er derfor uvisst. Feilmonteringen gjelder ikke aktuelle leilighet, men evt. kostnader for utbedringer vil bli fordelt på de forskjellige seksjonene iht til eierbrøk. Det er ingen kjente vedtatte/foreslåtte arbeider som vil påvirke fellesutgiftene, men dette vil bli behandlet på årsmøte i april.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold tillates med retningslinjer ihht. Husordensregler § 4.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Enekel dugnadsarbeid må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Regnskapssentralen AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1788, seksjonsnummer 8 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/2/1788/8:

08.09.1942 - Dokumentnr: 1706 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1788

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring; Inneholder eldre bestemmelser for bebyggelse og generende virksomhet, samt vann- og kloakkledning for en spesifikk eiendom. Inneholder beskrivelser om hva som er tillatt eller forbudt i forhold til bebyggelse og tilgang til vann- og kloakkledning for denne eiendommen.

08.09.1942 - Dokumentnr: 1707 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1788

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring; Samme som over.

10.01.1977 - Dokumentnr: 140 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1788

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring; Servituten fastsetter eldre regler og bestemmelser knyttet til garasje- og parkeringsanlegg på eiendommen, og disse reglene må følges av nåværende og fremtidige eiere eller brukere av eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 26.11.07

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.11.2007.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Iht til foretningssfører er det er ingen kjente varsler vedr. reguleringsplan / byggearbeider.

Kommuneplaner; Id KP_3002
Navn; Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype; Kommuneplanens arealdel
Status; Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse; 24.03.2021

Delareal ;1 847k vm.
KPHensynsonenavn; H220
KPStøy Gul sone iht. T-1442
Delareal 1 231 kvm.
KPHensynsonenavn; H210
KPStøy; Rød sone iht. T-144

Delareal 3 858 m
BestemmelseOmrådenavn; Avvikssone støy
KPBestemmelseHjemmel; byggegrensener, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 3 858 m
Arealbruk; Sentrumsformål, Nåværende
Områdenavn; Sentrumsformål
Id; 363
Navn;
Sentrumsplan;Moss
Plantype; Kommunedelplan
Status; Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 15.06.2015

Kommunedelplaner;
Navn; Sentrumsplan Moss
Plantype; Kommunedelplan
Status; Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse; 15.06.2015
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/336/363_Best.pdf

Kommunedelplaner under arbeid;
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 463
Navn; Kommunedelplan for sentrum
Plantype; Kommunedelplan.

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen.
Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc
finnes på internett.

Det er igangsatt utbygningssprosjekt på nabotomten Rådhusgata 3 i Moss – Lysverket Moss – Prosjektet vil bestå av 43 leiligheter med underliggende parkeringskjeller, i tillegg til noe næringslokaler. Byggherre for prosjektet er Rådhusgata 3 Eiendom AS. Det må derfor påberegnes byggeaktivitet i området i nærmeste fremtid.

Adgang til utleie

Ingen restriksjoner i husordenregler eller vedtekter som hindrer utleie av seksjonen.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 650 000 (Prisantydning)

14 540 (Andel av fellesgjeld)

3 664 540 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

91 600 (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))

92 950 (Omkostninger totalt)

103 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 757 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 768 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 771 190 (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 92 950

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

21 850 Digital annonsering og markdspakke

14 345 Kommunale opplysninger og gebyr foretningfører

6 900 Oppgjørshonorar

15 400 Søk eiendomsregister og elektronisk signering og tilretteleggingsgebyr

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

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 116 297

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Aktiv Moss AS, Gudes gate 2, 1530 Moss

Tlf: 692 52 551

Salgsoppgavedato

20.02.2025







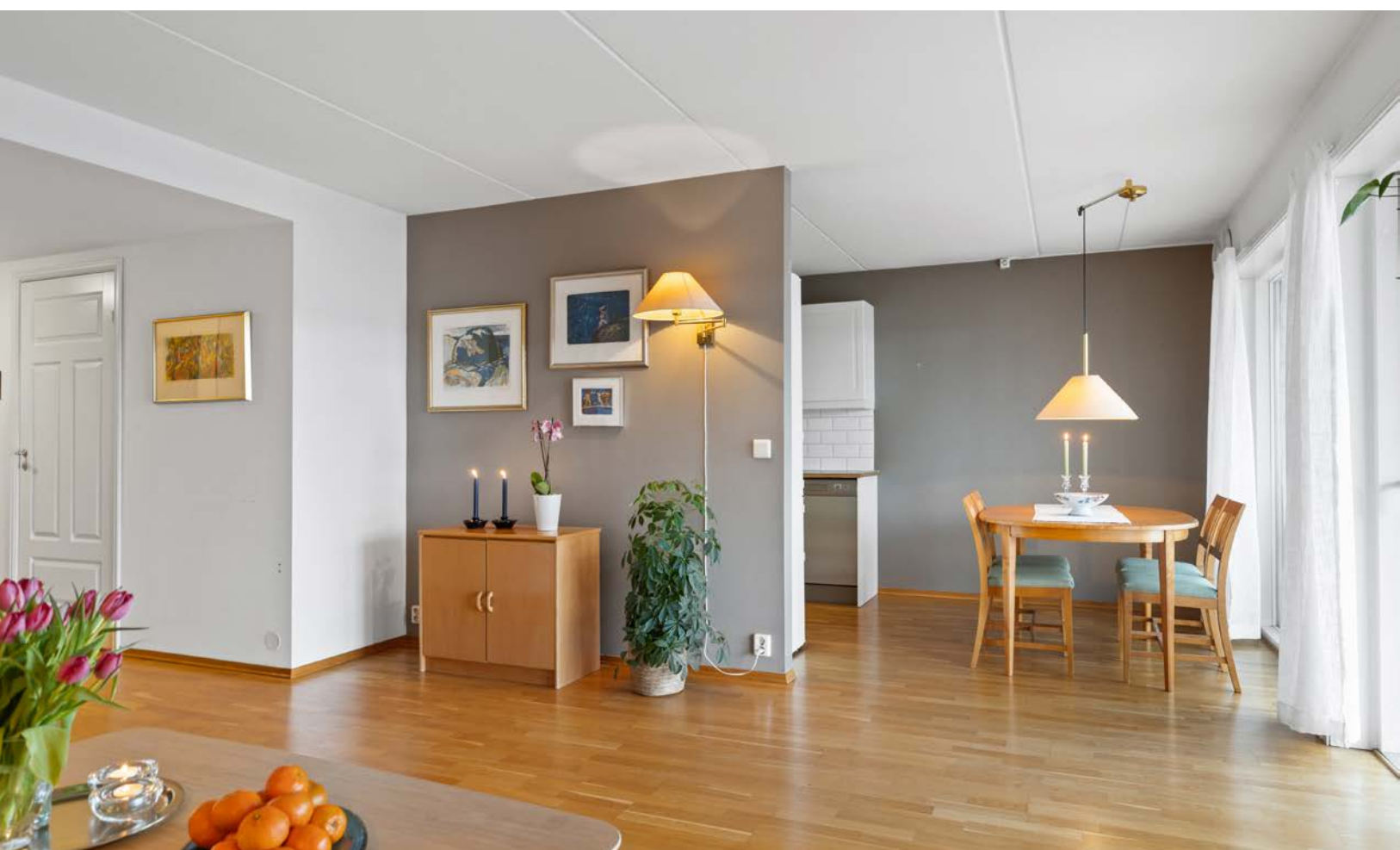
RÅDHUSGT.
311-343

BOLIGSAMEIET
RÅDHUSPLASS







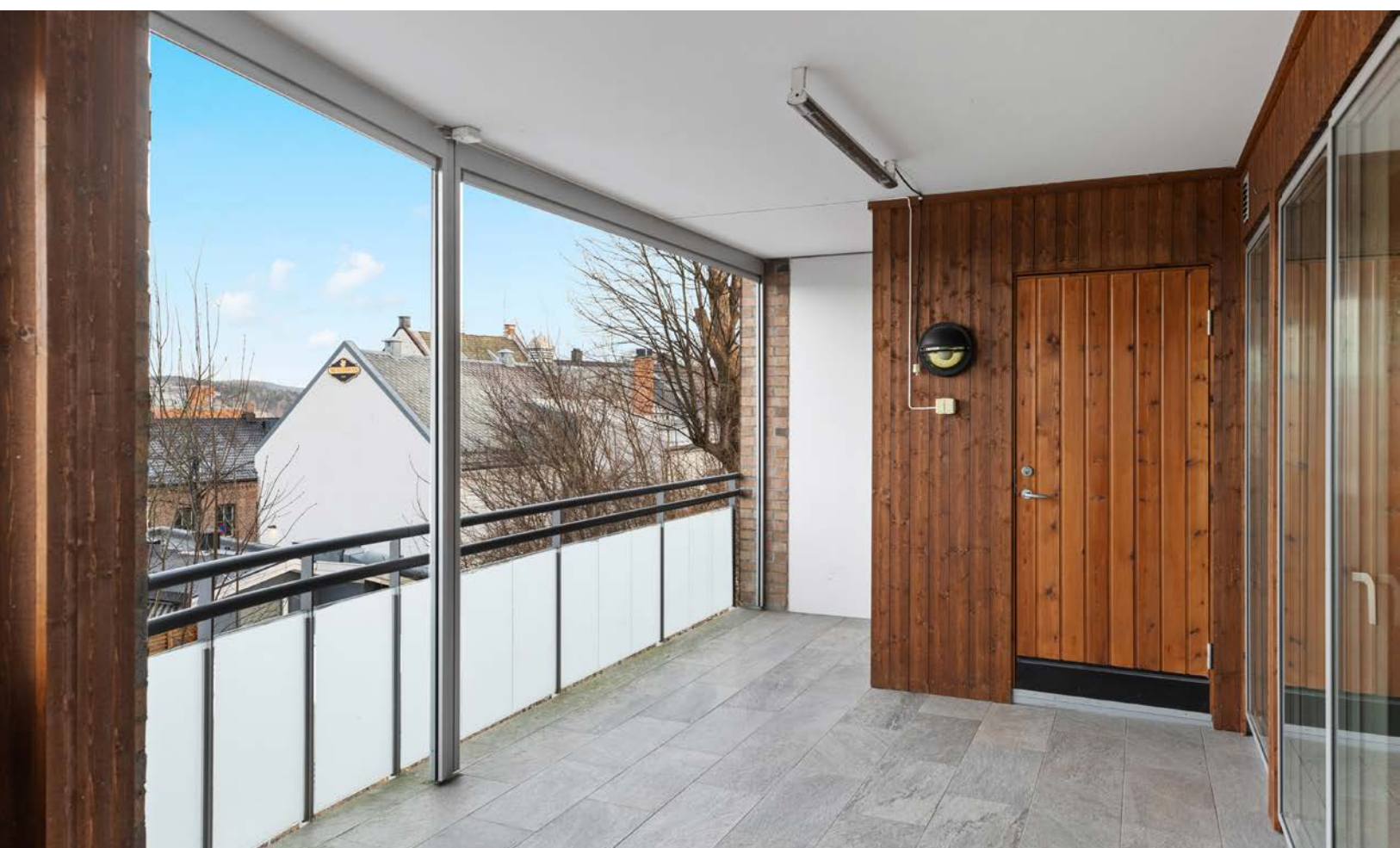










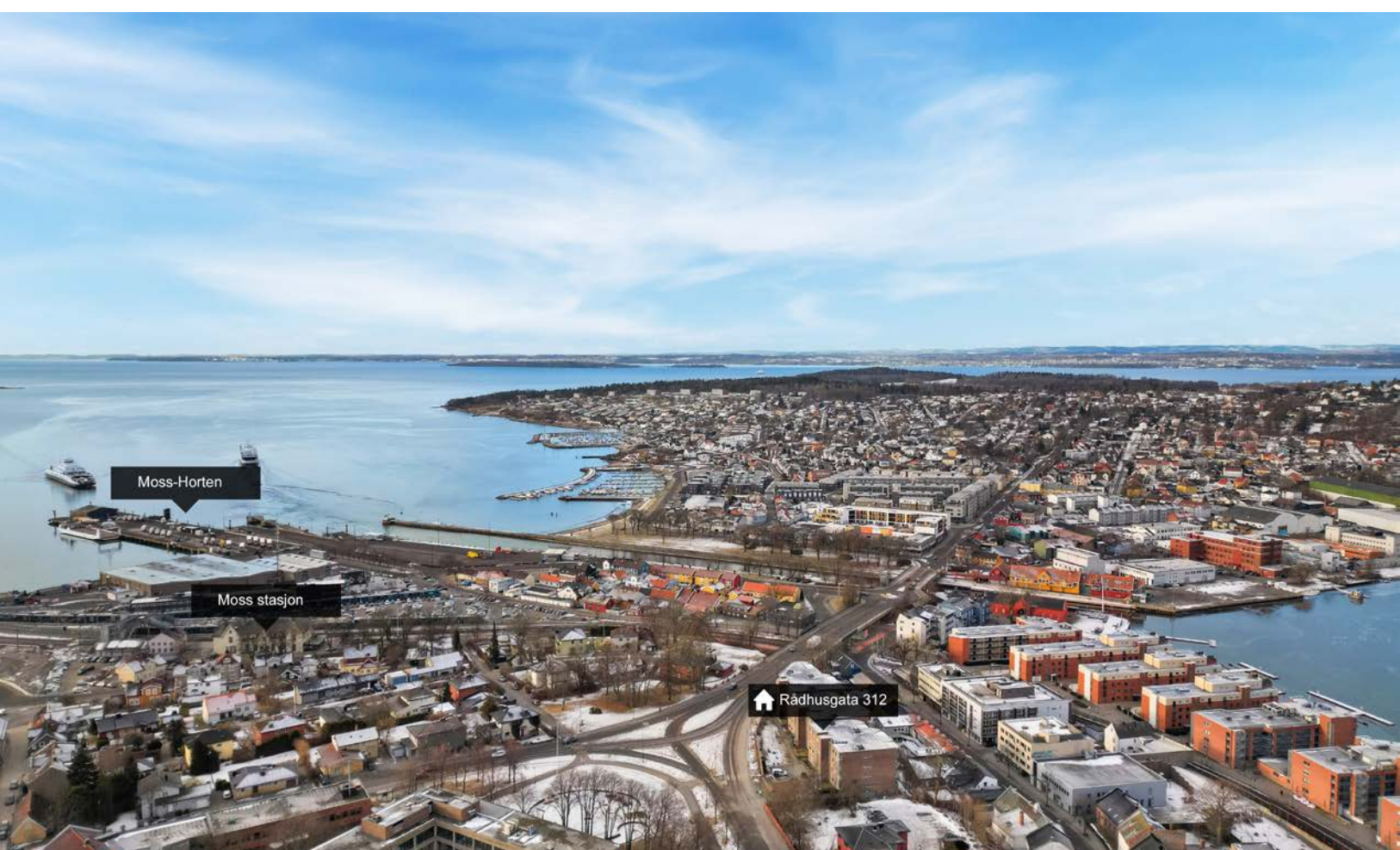















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rådhusgata 312, 1531 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 2, bnr. 1788, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 10.02.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 10021-1668

Referansenummer: CX4018

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 Vertitas DNV-GL

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



Rapportansvarlig

Ståle Frosterød

Uavhengig Takstingeniør

staale@takstmannen.no

970 40 588



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leilighet med beliggenhet i 1. etasje, felles adkomst sammen med flere leiligheter.
Parkering i felles kjeller med heis opp til 1. etasje.
Utgang til veranda med bod.

Det er ikke utført betydelige oppgraderinger i leiligheten siden byggeår 2006.

Gulv og overflater med slitasje.

På badetrom er det funnet sprekker i flis og fuger i dusjsone.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Veranda er overbygd og med fliser på gulv.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og elementer.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Innvendig har boligen malte dører type formpressed

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk, anlegget er testet på fullt.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap ved/i Sov. På bakgrunn av hullets plassering og høyde er det i tillegg utført søk inne i badetrom med fuktindikator. Søk gir høyere verdier inn mot sluk på gulvet og nedre del av vegg i dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk.

Det er montert kjøling på to soverom.

Anlegg for vannbåren varme har sentralt anlegg.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vannbåren varme i gulv, det er styring for varme i flere rom.

Sikringsskap i entre ved ytterdør.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

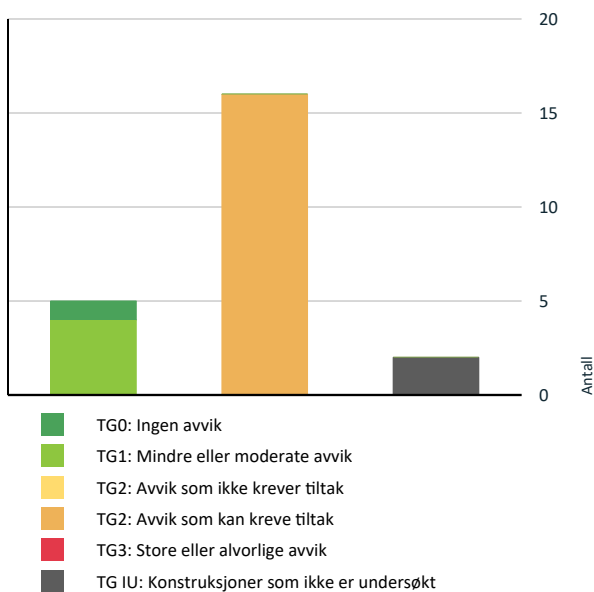
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger foreligger oversendt fra megler.

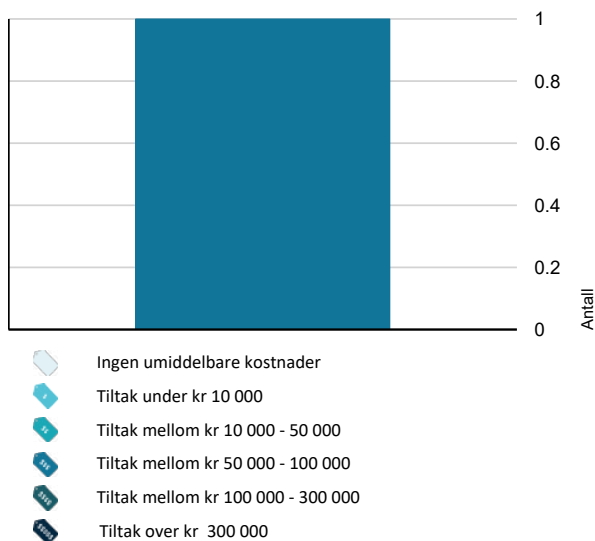
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Regnskap og protokoller er ikke fremvist for denne andelen. Det tas forbehold om opplysninger som fremkommer i disse dokumenter.

Boligen er en del av et sameie/borettslag og konstruksjoner utover det som berører innvendig bolig i seksjonen er ikke vurdert med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for bygningsdelene, eller hvis bygningsdelene har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ! [Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Vannbåren varme](#) [Gå til side](#)
- ! [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Antatt byggeår

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold, behov for oppgraderinger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer på soverom har innvendige rammer i tre foran brannvinduer. Vinduer på soverom som er inn mot fellesarealer kan ikke åpnes.

Vurdering av avvik:

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

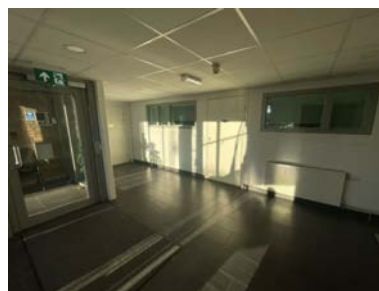
innvendige rammer på soverom er trege og henger noe.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



Vinduer soverom kan ikke åpnes



Soveromsvinduer sett fra innvendig fellesareal.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

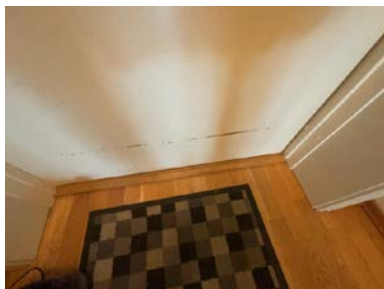
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

slitasje på hoveddør, hoveddør tetter dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er overbygd og med fliser på gulv.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater og elementer.

Vurdering av avvik:

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

Gulver har slitasje og skader, overflater vegger/himlinger har tegn etter sot.

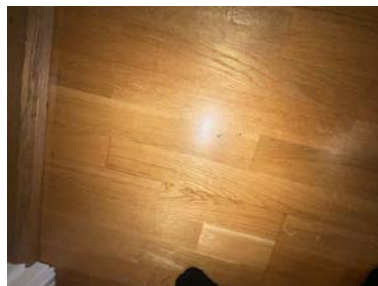
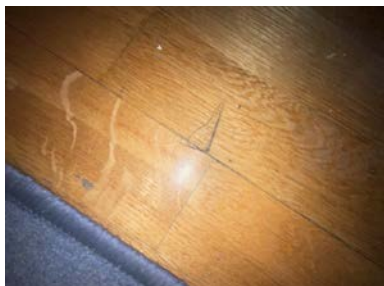
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Parkett kan muligens slipes eller må byttes.

Overflater vegger rengjøres og behandles.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Vurdering av avvik:

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

Avvik lite soverom 22 mm i hele rommet og 15 mm innenfor 2 meter.

Avvik stue/kjøkken 13 mm i hele rommet og 5 mm innenfor 2 meter.

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.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører type formpressed

Vurdering av avvik:

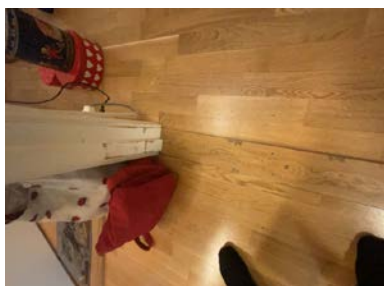
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Slitasjer og skadet på dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

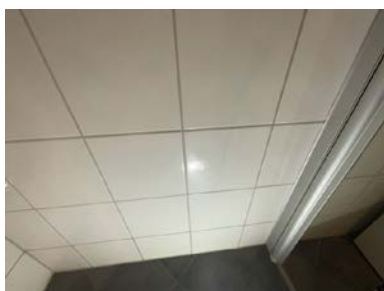
Sprekker på fliser/fuger i dusj

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er svakt lokalt fall inn mot sluk, men ikke tilfredsstillende forskriftskravet fra byggeår.

Det er ikke tilfredsstillende høyde mellom slukrist og topp membran ved dør.

Vurdering av bom på fliser. Generelt er det slik at normen om når bom på flis ansees som en reklamasjon er når flisen har bom mer en 60% og det ikke forekommer sprekker og riss i fuger. NS3600 vurderer dette ulikt. NS3600 1.2 oppgir bom som et symptom på "svikt i vedheft og dette gis TG 2. NS3600 gir ingen beskrivelser av omfang av symptomet. Vurderingen er derfor basert på funn av bom i min. 1. flis uavhengig av omfang.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

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

Lokale utbedringer med bom på fliser, i forbindelse med et slikt arbeid kan det avdekkes skjulte mangler som sprekker i konstruksjonen eller man kan utføre arbeid som skader membran/tettesjikt.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

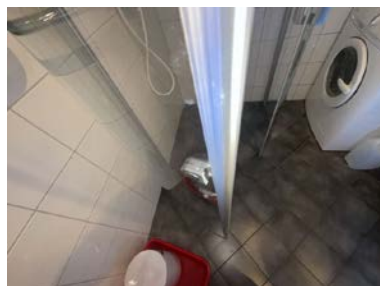
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Noe skader på fronter, dusjdør mangler håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, anlegget er testet på fullt.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i skap ved/i Sov. På bakgrunn av hullets plassering og høyde er det i tillegg utført søk inne i badetrom med fuktindikator. Søk gir høyere verdier inn mot sluk på gulvet og nedre del av vegg i dusj.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

🕒 TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er skader på fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deler på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montere nye deler eller bytte ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Skap var lite tilgjengelig på grunn av plassert vaskemaskin og tørketrommel. Det er avdekket at det ikke er montert stoppekraner i skap, men ventiler som må skues igjen med skrutrekker.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tiltak:

Bytte til kranser i vannskap slik at vann kan stenges raskt i en lekkasjesituasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert kjøling på to soverom.

Anlegget må ha service en gang pr. år. Det er opplyst at ansvar for kostnader og utskiftning påligger den enkelte seksjonseier

Vurdering av avvik:

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

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.



Varmesentral

Tilstandsrapport

Anlegg for vannbåren varme har sentralt anlegg.

! TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

! TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv, det er styring for varme i flere rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sløyfer er ikke merket.

Det foreligger ingen informasjon på tilstanden med styringssystem, denne type system har passert mer en 50% av forventet levetid og vil ofte ha behov for påkostninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser gjelder sløyfer til de enkelte rom.
Påkostninger for styring vil kunne måtte påregnes.



! TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringskap i bod, inne i leiligheten. Strømmåler er plassert i eget skap i kjeller sammen med flere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 at det ikke foreligger noen dokumentasjon på anlegget anbefales en utvidet sjekk.



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 bygnings sakkyndig 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.

Bygningen har montert røykvarsler og har løst slukkeapparat.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Eiendommen har beliggenhet i et område som er betegnet med "Aksomhetsområde for kvikkleireskred"

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73	2		75	15
Kjeller		3		3	
SUM	73	5			15
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom 2, Bod, Bad, Stue/kjøkken	Bod 2	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Areal på veranda og bod i kjeller er utfordrende å måle opp på grunn av utforming, avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger foreligger oversendt fra megler.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom har dagslys via annet rom (fellesareal), dette tillates ikke etter dagens forskrift men tidligere forskrifter før TEK 10 ga muligheter for dette etter kapittel X.

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)
Boligbygg med flere boenheter	67	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1788		8	3858 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Rådhusgata 312

Hjemmelshaver

Hansen Åse-Line

Boligselskap

Boligsameiet Rådhusplass

Felles formue

Kr. 48 778 31.12.2024

Eierandel

73 / 3200

Felles gjeld:

Kr. 14 540 31.12.2024

Forretningsfører

Regnskapsentralen AS

Organisasjonsnr

990503818

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger i 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.

Beskrevet eiendom ligger i område som i forbindelse med stor ombygging av jernbane/veier m.m. vil kunne bli belastet i byggeperioden. For ytterligere informasjon henvises til Bylab Moss/Moss kommune.

Om tomten

Tomten opparbeidet med gangarealer og noe beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader er opplyst til kr 5.044 kr pr. mnd.

Det er påvist at det medfølger parkeringsplass og bod i kjeller. Parkeringsplassen er kun ca 2.3 m bred og inn mot yttervegg, plassen er trolig vanskelig å benytte. Det er ikke utført noen kontroll på om parkeringsplassen tilfredsstiller de krav som foreligger fra byggeår.

Bebyggelsen

Blokkbebyggelse med leiligheter i 4 etasjer, totalt 36 leiligheter, felles garasjekjeller under bygningene. Beskrevet leilighet med beliggenhet i 1. etasje. Det medfølger leiligheten egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg, samt bod.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 belysning (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 (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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 overgangperiode 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/personvernerklaering/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/CX4018>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250005	
Selger 1 navn	
Toril Buli	
Gateadresse	
Rådhusgata 312	
Poststed	Postnr
MOSS	1531
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Ase Line Hansen
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ase Line Hansens dødsbo
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1114250005

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.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



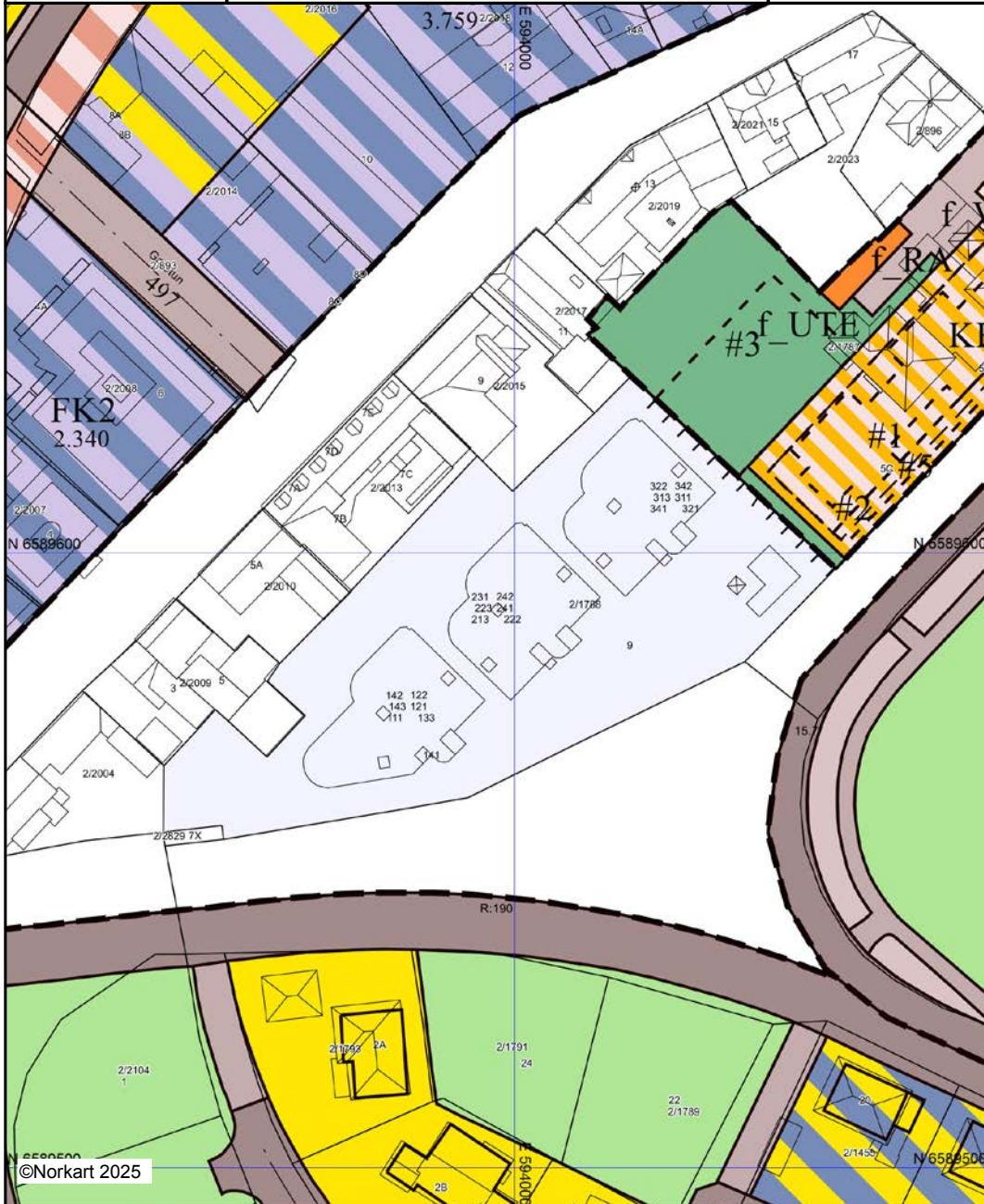
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1788/0/8
Adresse: Rådhusgata 312
Dato: 30.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32




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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (,

 Kjøreveg

 Annen veggrunn


 Gangveg


 Gatetun

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,


 Park

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Bolig/Forretning/Kontor

 Bolig/Kontor


 Forretning/Kontor

 Annet kombinertformål

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Renovasjonsanlegg

 Uteoppholdsareal


 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn


 Veg

 Fortau


Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB:

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Regulert støttemur

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift plantilbehør



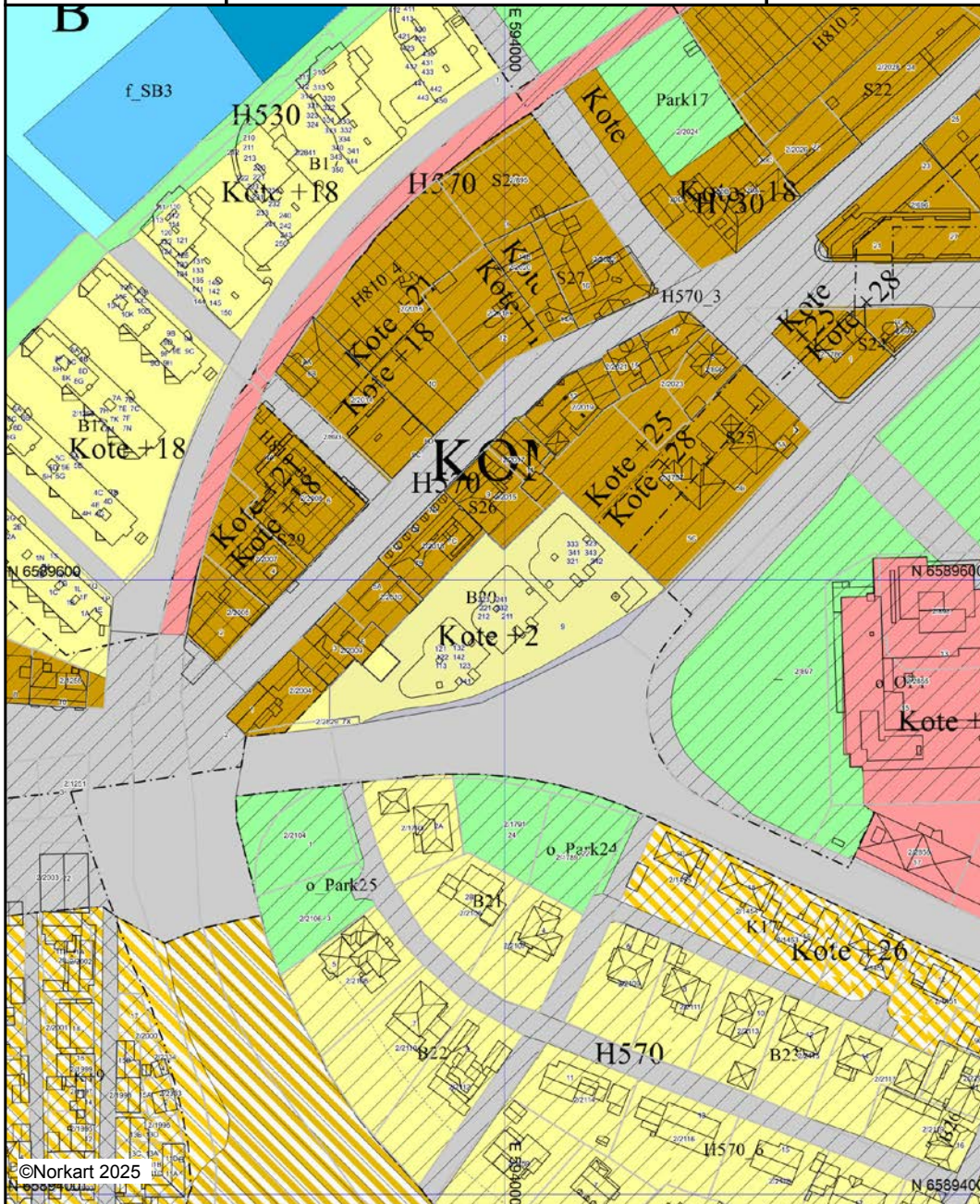
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 2/1788/0/8
Adresse: Rådhusgata 312
Dato: 30.01.2025
Målestokk: 1:2000

























































UTM-32



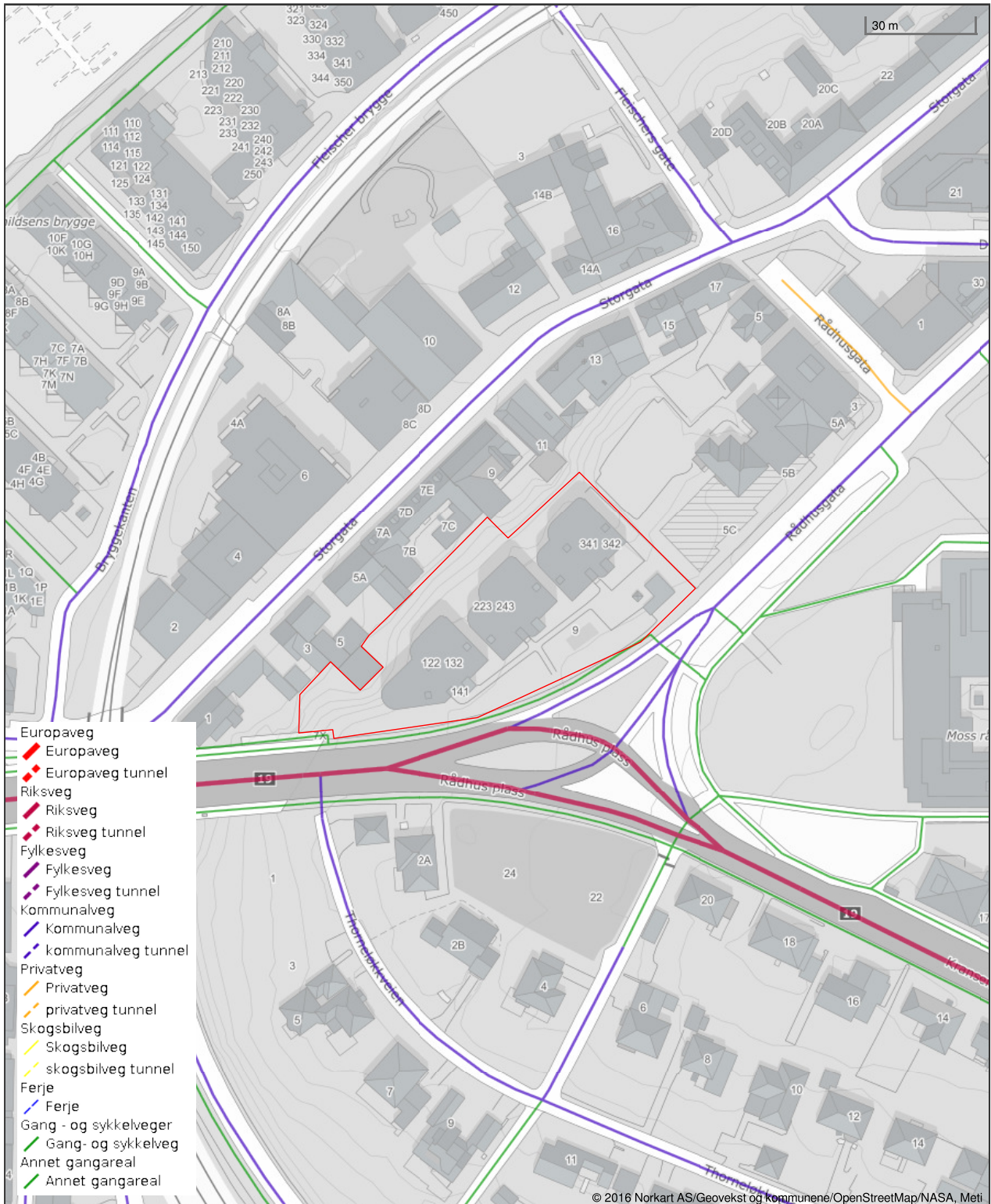
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>			Jernbane tunnel - framtidig
	Bebyggelse og anlegg - nåværende	Abc	Påskrift områdenavn
	Boligbebyggelse - nåværende	Abc	Kommune(del)plan - påskrift
	Boligbebyggelse - nåværende	Abc	Kommune(del)plan - påskrift
	Sentrumsformål - nåværende		
	Sentrumsformål - nåværende		
	Tjenesteyting - nåværende		
	Tjenesteyting - nåværende		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre		
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i>			
	Veg - nåværende		
	Veg - nåværende		
	Hovednett for sykkel - framtidig		
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)</i>			
	Frømråde - nåværende		
	Park - nåværende		
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass</i>			
	Farleder - nåværende		
	Småbåthavn - nåværende		
	Småbåthavn - nåværende		
	Småbåthavn - nåværende		
	Småbåthavn - framtidig		
	Friluftsområde - nåværende		
	Friluftsområde - nåværende		
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)</i>			
	Faresone - Ras- og skredfare		
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		
	Støysone - Gul sone iht. T-1442		
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg		
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende		
<i>Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-1)</i>			
	Bestemmelseområde		
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)</i>			
	Faresone grense		
	Støysonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Angitthensyngrense		
	Gjennomføringgrense		
	Båndlegginggrense		
	Bestemmelsegrense		
	Byggegrense		
	Forbudsgrense sjø		
	Linje for regulert høyde		
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>			
	Planområde		
	Planområde		
	Planens begrensning		
	Grense for arealformål		
	Grense for arealformål		
	Hovedveg - nåværende		
	Adkomstveg - nåværende		
	Gang-/sykkelveg - nåværende		
	Gang-/sykkelveg - nåværende		
	Gang-/sykkelveg - framtidig		
	Sykkelveg - framtidig		
	Jernbane - nåværende		



Vegstatuskart for eiendom 3103 - 2/1788//



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



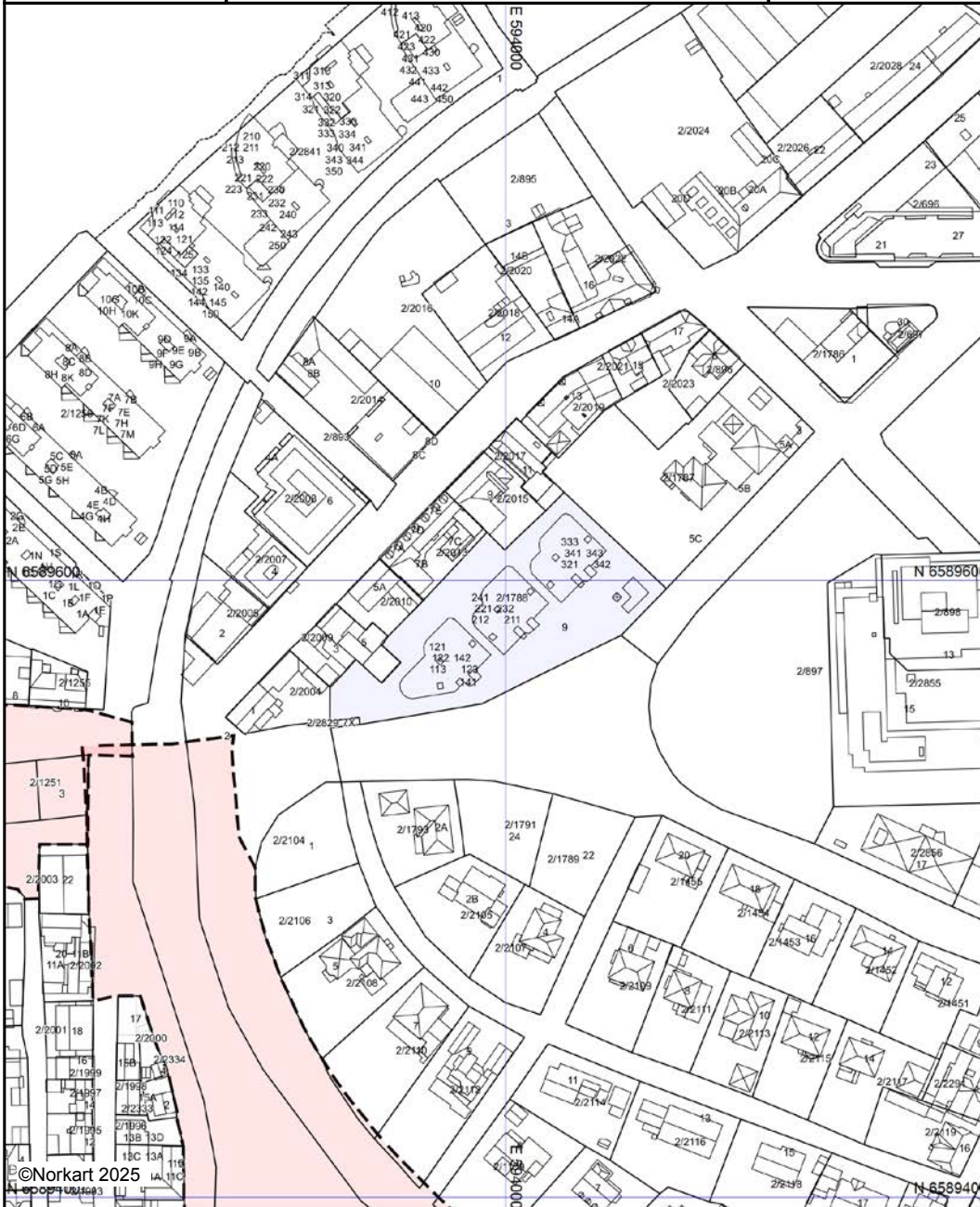
Moss kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 2/1788/0/8
Adresse: Rådhusgata 312
Dato: 30.01.2025
Målestokk: 1:2000



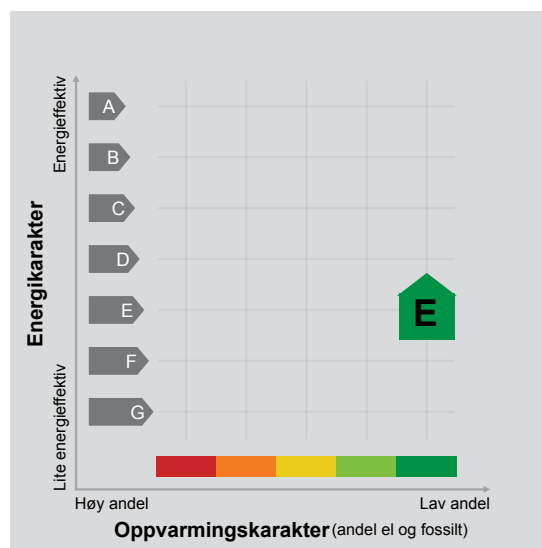
UTM-32



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

ENERGIATTEST

Adresse	Rådhusgata 312
Postnummer	1531
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1788
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6313612
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80929
Dato	17.02.2025



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

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

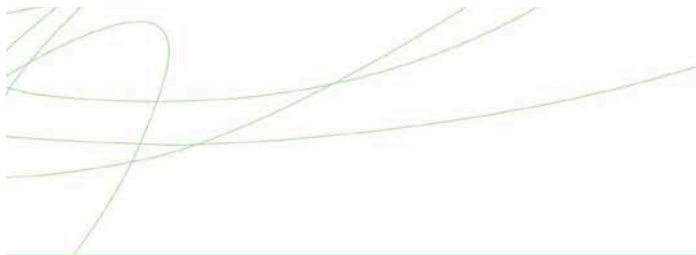
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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.

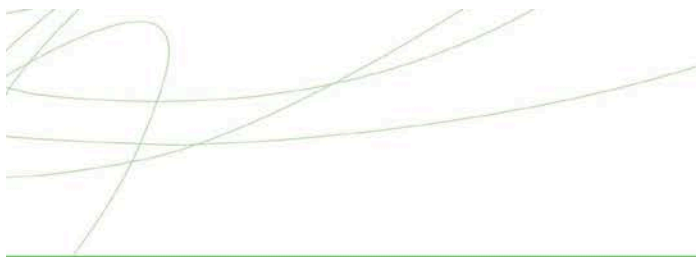
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk påtløst utlufting
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Vask med fulle maskiner

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 inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.



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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

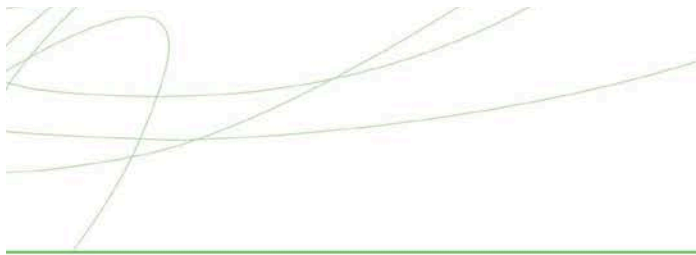
Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 11: 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 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Nabolagsprofil

Rådhusgata 312 - Nabolaget Moss sentrum/Næsset - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

🚶 Storgata	3 min	🚶
Totalt 14 ulike linjer		0.3 km
🚶 Moss stasjon	8 min	🚶
Linje RE20, RX20, R21, R23x		0.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 15 min	🚶
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 22 min	🚶

Skoler

Bytårnet skole (1-10 kl.)	12 min	🚶
486 elever, 34 klasser		0.9 km
Children's International School Moss (1-1...)	15 min	🚶
268 elever, 14 klasser		1.1 km
Torderød skole (1-10 kl.)	19 min	🚶
87 elever, 8 klasser		1.4 km
Krapfoss skole (1-7 kl.)	26 min	🚶
199 elever, 13 klasser		1.8 km
Hoppert skole (8-10 kl.)	5 min	🚶
439 elever, 30 klasser		2.2 km
Kirkeparken videregående skole	5 min	🚶
710 elever, 28 klasser		0.4 km
Malakoff videregående skole	21 min	🚶
1000 elever, 46 klasser		1.6 km

«Jeg liker meg midt i sentrum av Moss det er praktisk her og alle typer folk rundt omkring»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

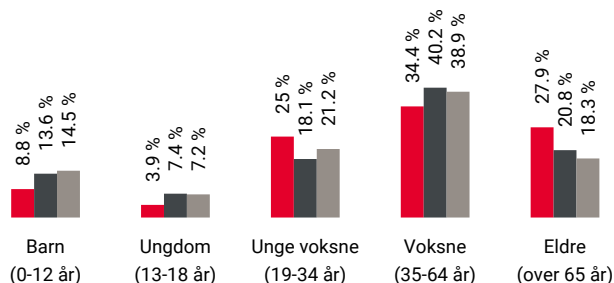
Bra 69/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Moss sentrum/Næsset	1 632	1 079
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kråka Fus kulturbarnehage (1-5 år)	3 min	🚶
65 barn		0.2 km
Glassverket barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
60 barn		0.8 km
Skarmyra barnehage (1-5 år)	14 min	🚶
69 barn		1 km

Dagligvare

Meny Amfi Moss	7 min	🚶
Rema 1000 Amfisenteret	7 min	🚶

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 77/100



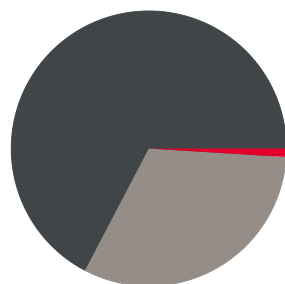
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

Sport

	Kirkeparken videregående Aktivitetshall	7 min	0.5 km
	Sandløkka sportsbane Ballspill	13 min	1 km
	Ditt Treningssenter	5 min	
	MUDO Moss	6 min	

Boligmasse



1% enebolig
68% blokk
32% annet

«Ligger nært kjøpesenter, dagligvarebutikker, kafèer, bensinstasjoner. Ligger sentralt til skoler, treningssenter, brygga, restauranter. Koselig sted.»

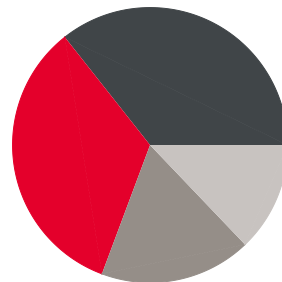
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	AMFI Moss	7 min
	Apotek 1 Moss Sentrum	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

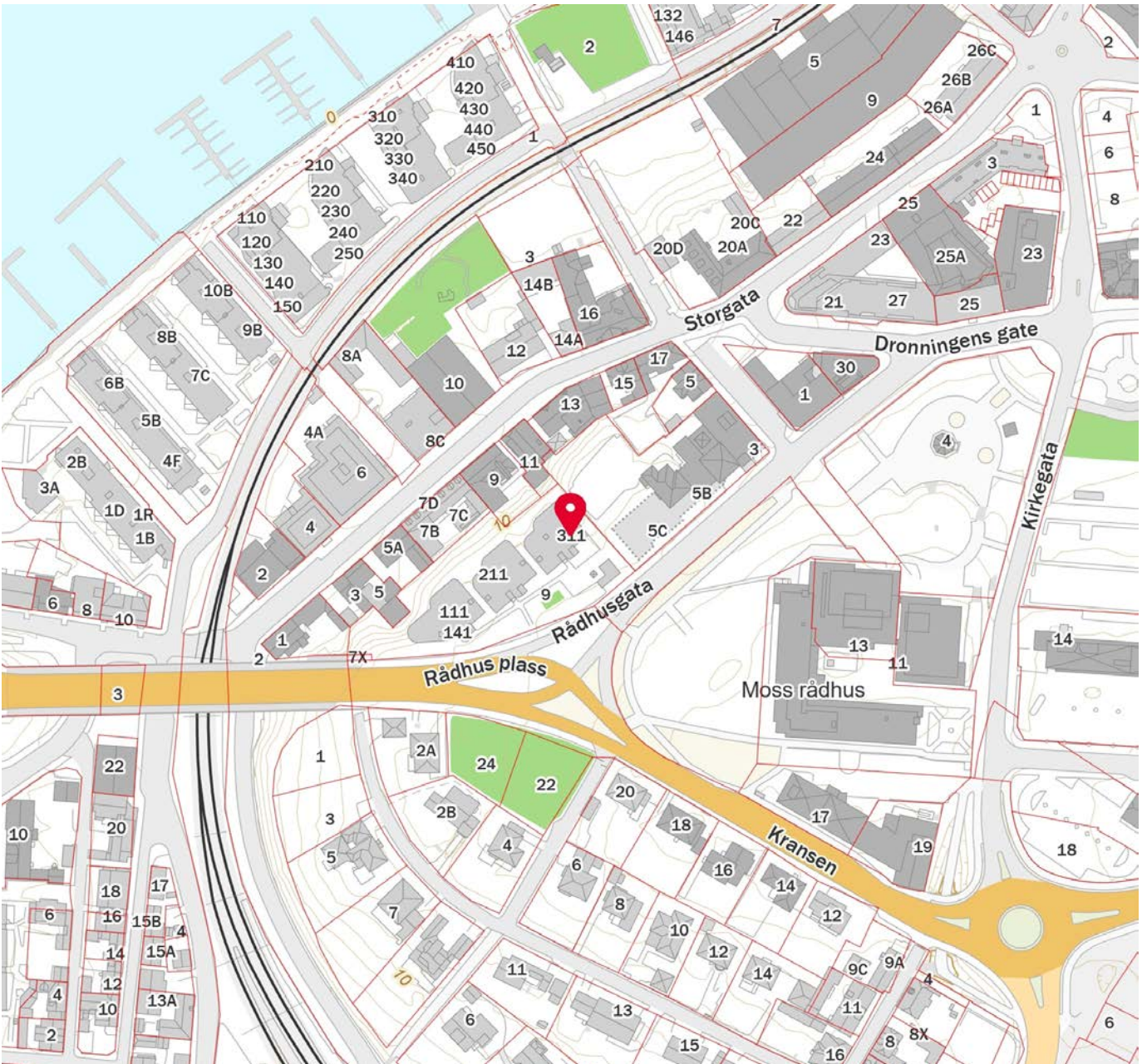
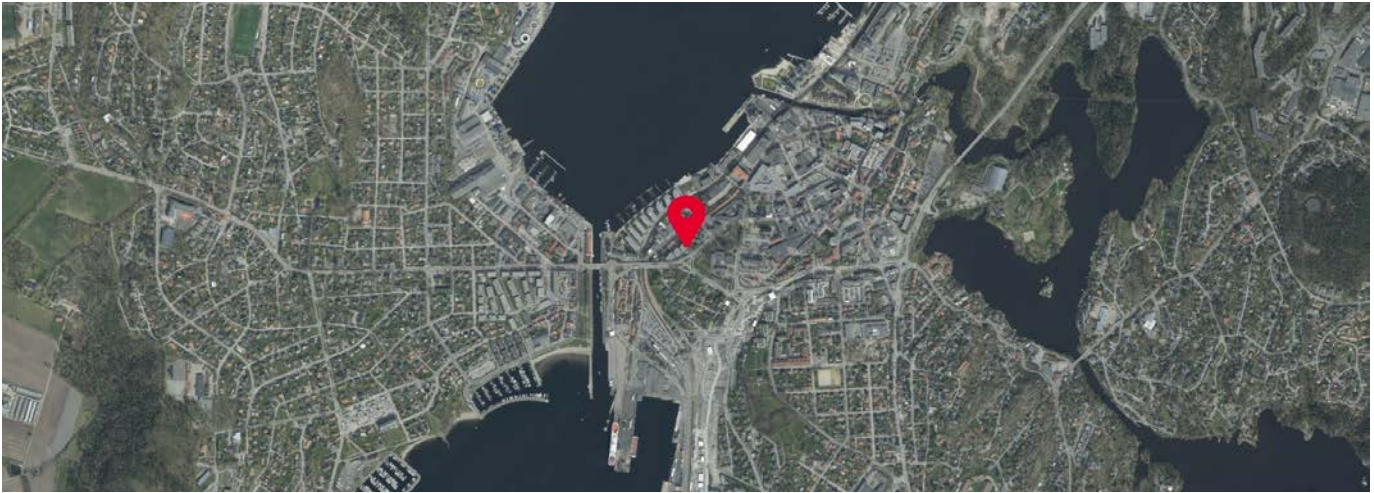



0% 65%

Moss sentrum/Næsset
Moss
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismetlamper 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 utearrangemeter som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rådhusgata 312
1531 MOSSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard JanitzTelefon: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre