



aktiv.

Henrich Gerners gate 17, 1530 MOSS

**Sentralt beliggende 3-roms
selveier i 1. etg. i sjarmerende
Møllebyen i Moss – nær strand,
byliv og togstasjon**



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 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 600,-
Total ink omk.: Kr 2 717 600,-
Felleskostn.: Kr 3 611,-
Selger: Henrich Gerners Gate 17 AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1700
BRA-i/BRA Total 52/52 kvm
Tomtstr.: 748.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 1183
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1114250027

3-roms selveierleilighet i 1. etg. i sjarmerende Møllebyen i Moss

Lys og romslig leilighet med klassisk sjarm og stort potensial. Gjennomgående planløsning, god takhøyde og originale detaljer gir boligen særpreg. Leiligheten har romslig stue, praktisk kjøkken med god skaplass, flislagt bad med varmekabler og soverom med gode lysforhold.

Nærområdet byr på:

Kort vei til Moss sentrum med butikker, kaféer, kultur og servicetilbud

Gode kollektivmuligheter:

Togstasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden

Bussruter i alle retninger, inkludert ekspressbuss

Fergeforbindelse til Horten fra Moss sentrum 1

Nærhet til sjø, parker og flotte turområder

Skoler, barnehager og dagligvare i gangavstand

En perfekt bolig for deg som ønsker en sentral og praktisk beliggenhet – med alt du trenger rett utenfor døren.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	70
Energiattest	89
Nabolagsprofil	100
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA totalt: 52 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entre/stue/kjøkken, Soverom, Soverom, 2, Bad

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesarealer i kjeller hvor varmtvannstanker er lokalisert. Egen privat bod i kjeller medfølger. Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av tomten vil bli utskilt og det planlegges utbygging i bakgården. Utvendig skur vil bli revet.

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.

Arealer i leiligheten er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling. Vegger/hjørner er ikke i 90 grader. For å få

en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

748.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med felles bakgård og hage. Det planlegges utbyggelse av tomten i bakgården. I følge eier er det planlagt småhusbebyggelse på maks 3 etasjer, sannsynligvis i tre, enten noen få leiligheter eller rekkehus. Ny tomtestørrelse blir ca. 314 kvm.

Beliggenhet

Boligen ligger i første etasje i en eldre bygård i Moss og har en sentral beliggenhet midt i Møllebyen i Moss sentrum, med kort vei både til strand, skog og naturskjønne turområder.

Moss byr på et rikt utvalg av opplevelser og fasiliteter – enten du foretrekker sjø og strand, skog og mark, eller det urbane bylivet.

I sentrum, som ligger idyllisk til ved sjøen, er det umiddelbar nærhet til blant annet kino, biblioteket, Cafe Riis, House of Foundation/Cafe Widunderbar, Heilmannparken og Rabben Badepark/Verket.

Like utenfor sentrum ligger også Mosseporten Senter og Rygge Storsenter, som begge byr på et bredt shoppingtilbud.

Innen gangavstand finner du flere populære badestrender og rekreasjonsområder, blant annet Nesparken – byens grønne hjerte med turstier, badeplasser, store plener og et nyoppusset aktivitetshus.

Transporttilbudene er gode: Moss jernbanestasjon ligger i sentrum og har hyppige avganger mot Oslo og Halden/Sverige. Togreisen til Oslo tar kun 32 minutter. Det går også ferge til Horten i Vestfold. Med bil er det bare fem minutters kjøring til E6, som tar deg til Oslo eller Svinesund på rundt 45 minutter.

Adkomst

Adkomst via offentlig vei.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Møllebyen i Moss er kjent for sin historiske og arkitektoniske betydning. Området utgjør den gamle bykjernen i Moss og har vært et viktig industrielt sentrum siden middelalderen. De fleste bygningene i Møllebyen har vært brukt til møllevirksomhet og bærer navn som Lerke Mølle, Kloster- og Galla Møller, Central Pakkhus, og Kvernhuset. Bygningene har stor antikvarisk verdi og har blitt tildelt både Statens byggeskikkspris og Olavsrosa fra Norsk kulturarv. Arkitektonisk er de preget av kraftige bærekonstruksjoner, etasjeskiller av tre, yttervegger av tegl, og detaljerte murverk. Møllebyen har gjennomgått omfattende rehabilitering siden 1998, og i dag finner man en rekke kulturtilbud som Moss by- og industrimuseum, kino, galleri, bibliotek, samt hyggelige kaféer og barer

Barnehage/Skole/Fritid

De nærmeste barneskolene i nærheten er Bytårnet barne og ungdomskole samt Verket Barne og ungdomskole. Children's International School (CIS) har en avdeling i Moss som ligger bare et par minutters gange fra boligen.

Barnehager i område er blant annet Verket Barnehage og Kråka FUS kulturbarnehage som ligger i Moss sentrum.

Skolekrets

Kontakt Moss Kommune for ytterligere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Moss sentrum har et godt utbygd nettverk av offentlig kommunikasjon som inkluderer buss, tog og ferge. Bussene i Moss administreres av Østfold kollektivtrafikk. Det finnes flere bussruter som dekker både sentrum og omkringliggende områder. Moss har togstasjoner på Halmstad, Moss og Kambo. Togene administreres av Vy, og du kan finne mer informasjon om togtider og priser på Vy sine nettsider. Det går fergetransport mellom Moss og Horten fra fergeleiet i Moss sentrum. Bastø Fosen opererer fergene, og du kan finne rutetider og priser på deres nettsider

Bygningssakkyndig

Frosterød Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Tilstandsgrad 2 (TG2)

Taktekking

Taket er tekket med tegltakstein og ble inspisert fra bakkenivå. På grunn av begrenset tilgang er vurderingen også begrenset. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere taket nærmere uten riktige forhold. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert både for taktekking og undertak. Det er også registrert manglende takstein på en del av taket mot vest i bakgården.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men dette var ikke et krav da bygget ble oppført. Det er heller ikke tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for disse bygningsdelene.

Takkonstruksjon over trapp

Takkonstruksjonen består av sperrer. Det er registrert en utett overgang mellom tak og yttervegg, der beslag er montert utenpå panel. Dette har ført til skader i undertaket, og det må påregnes behov for utbedring.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med tolags glass. På grunn av lysforhold og renhold var det vanskelig å vurdere om noen av glassene er punktert. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer, karmene er slitte og det er sprekker i treverket. I tillegg mangler det beslag i underkant av vinduene.

Dører (entredør)

Bygningen har en malt entredør. Det er registrert skader i den utvendige overflaten.

Overflater

Innvendig er det gulv av fliser, veggene har malte plater og himlingen består av malte plater. Det er registrert bom i fliser enkelte steder, blant annet utenfor badet, ved yttervegg mot kino og soverom mot bad og yttervegg. Det er også en sprekk i himlingen i stuen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av betongdekke. Det er målt høydeforskjeller på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2 i henhold til gjeldende standard. I stue og kjøkken er det et avvik på 20 mm, med høyeste punkt i ytterhjørne mot fellesareal og laveste punkt i ytterhjørne på soverom. På soverommet er det et avvik på 10 mm, med laveste punkt inn mot garderobeskap ved badet og høyeste punkt midt i rommet.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er ikke oppført med radonsperre. Området er klassifisert med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe, men ingen ildsted. Det er registrert at deler av murpussen på utvendig pipe mangler.

Innvendige dører

Boligen har malte, glatte innvendige dører. Det er skader på innsiden av døren til baderommet og på terskelen inn til soverommet ved badet.

Bad – Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte og taket er malt. Det er benyttet vindu eller dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsonen, noe som gjør løsningen uegnet.

Bad – Overflater gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er påvist at høydeforskjellen mellom slukrist og gulv ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Noen fliser har bom, og det er avvik i fallforhold til sluk i forhold til kravene som gjaldt ved byggetidspunktet. Det er også mye bom og en flis med sprekk.

Bad – Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk. Det er registrert begrenset ventilering og luftgjennomstrømning.

Kjøkken – Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er registrert skader på overflater og innredning som overstiger normal slitasje. Ved bruk av fuktindikator er det påvist indikasjoner på fuktighet rundt utsatte hvitevarer, spesielt inn mot benken med armatur. Det er også skader på fronter og benkeplater.

Kjøkken – Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut. Avtrekket er tilgriset av fett, og dette har ført til skade i overskap.

Tekniske installasjoner – Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast i rør-i-rør-system. Fordelingen er plassert i kjøkkenbenken. Det er påvist at lekkasjevann fra systemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er heller ikke montert fordelingsskap med avrenning til rom med sluk.

Tekniske installasjoner – Varmtvannstank

Varmtvannstanken har et volum på cirka 200 liter og er tilkoblet med løs stikkontakt, noe som ikke er i henhold til dagens forskrifter, selv om det tidligere var vanlig. Tilkoblingen er kontrollert uten funn av varmeutvikling. Tanken er over 20 år gammel.

Fuktsikring og drenering

Det foreligger ingen dokumentasjon på eksisterende drenering eller fuktsikring. På grunn av byggets alder er det sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller eller underetasje mangler.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av naturstein og murstein. Det er registrert horisontale riss som kan tyde på jordtrykk, samt skråriss som kan indikere setningsskader.

Grunnmuren har sprekker og løse fuger, og det er synlige skader flere steder, blant annet til venstre for trappen til kjelleren, i muren til trappen og på hjørnet i portrommet inn mot bakgården.

Tilstandsgrad 3 (TG3)

Veggkonstruksjon

Veggene består av en trekonstruksjon med liggende bordkledning. Det var pågående arbeider med overflatebehandling under befaringen. Det er liten eller ingen lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Det er påvist råteskader i både veggkonstruksjonen og bordkledningen. Kledningen er av høy alder, og det er tydelig at

det tidligere er brukt linoljebasert produkt som har flasset. Flere steder er det observert mindre råteskader, blant annet i ytterhjørnet i portrommet mot bakgården og under panel mot offentlig vei.

Dører – ytterdører

Ytterdørene er av tre. Det er registrert avvik ved innsetting, og flere dører har fukt- og råteskader. Enkelte dører er vanskelige å åpne eller lukke. Karmene er værslitte og har sprekker i treverket. Dørene er generelt gamle og preget av slitasje. Det er råteskader i porten til portrommet, og bakdøren er treg og mangler beslag i underkant av terskelen.

Bad – Sluk, membran og tettesjikt

Det er ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt eller membran. Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det er ikke mulig å flytte kabinettet for å få tilgang. Det finnes heller ingen dokumentasjon på membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er påvist riss og sprekker i utstyr, og enkelte deler er ødelagt. Døren til dusjkabinettet er løs, det er skade i gulvet under kabinettet, og det er riss i servanten.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i et område med påvist kvikkleire og er klassifisert som et utløsningsområde. Terrengen heller inn mot bygningen, noe som gir dårlige avrenningsforhold og øker risikoen for vannansamlinger ved grunnmuren. Det er også registrert at eiendommen ligger i et ras- eller skredutsatt område med marine leirforhold.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar; Ja, kun av faglært

Beskrivelse; Fasade vedlikehold

Arbeid utført av; Altmuligtjenester AS

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

Svar; Ja

Beskrivelse; Deler av tomten planlegges utbygges med nye boliger

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

Svar; Ja

Beskrivelse; Se boligsalgstakst

Tilleggs kommentar; Se boligsalgstakst for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje; Entré, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Kjeller; bod

Standard

Velkommen til en sjarmerende leilighet med gjennomgående planløsning! Bygningen antas å være oppført rundt år 1700. Det finnes opplysninger om at boligen ble skadet i forbindelse med bybrannen i 1807, men skadeomfanget er ikke dokumentert. I 2002 ble boligen oppgradert innvendig og senere seksjonert i 2019.

Leiligheten byr på en bolig med god takhøyde og har en praktisk og funksjonell utforming, og byr på både komfort og utviklingsmuligheter for den som ønsker å sette sitt eget preg.

Stue og kjøkken

Leiligheten har en åpen stue og kjøkken løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Vindusflatene gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Kjøkkenet er utstyrt med profilerte og slette fronter og laminat benkeplate, fliser mellom benkeplaten og overskapene. Det er ventilator med avtrekk ut, og kjøkkenet er praktisk plassert i tilknytning til oppholdsrommene. Det flislagte gulvet har varmekabler.

Bad

Baderommet har flislagte vegger og gulv, samt elektriske varmekabler som gir god komfort. Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Badet har enkelte eldre løsninger, men fungerer godt i dag og gir mulighet for oppgradering etter eget ønske.

2 Soverom

Leiligheten har 2 romslige soverom med gode lysforhold. Overflater består av fliser på gulv og malte plater på vegger og himling. Det er innvendige dører i malt, glatt utførelse, og planløsningen gir fleksibilitet for ulike behov. Soverommene har god plass til garderobeskap

Bygning og tekniske installasjoner

Bygget har en klassisk trekonstruksjon med liggende bordkledning og tegltekktak. Det er utført jevnlig vedlikehold, og flere bygningsdeler har lang levetid igjen. Vannledninger er av moderne rør-i-rør-system, og varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg og ventilasjon er funksjonelle, og det er potensial for videre oppgradering ved behov.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og urbant område i sentrum, kollektivtransport, butikker og rekreasjonsområder. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket, med kort vei til parker, turområder, sjø og badestrender

Fra bakgården er det nedgang til felles kjeller med stoppekran for vann, felles skap for strømmålere og varmtvannsbereder for den enkelte leilighet.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer som står i leiligheten under visning medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

I 2002 ble boligen oppgradert innvendig og senere seksjonert i 2019.
Tak rehabilitert i 1997

Modernisert/Påkostet år

2002

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten er ikke tilknyttet internett eller bredbånd. Trådløst bredbånd har god dekning i Moss sentrum.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Det er mulighet for å leie parkeringsplass i Møllegata p-hus. Her er det også ladepunkter for El. Bil. Leie av parkeringsplass mellom kl 15 og 09 hverdager + hele lørdag og søndag koster pt 470,- pr. md.

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Radonmåling

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

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner. Varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Sikringsskap plassert i leilighet og felles skap i kjeller med strømmåler.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000

Info kommunale avgifter

E-skatt faktureres til hver seksjon og resten av kommunale avgifter faktureres felles og er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 1 008

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 801,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. Kommunens prognose for eiendomsskatt for innværende år er kr. 758,-

Formuesverdi primær

Kr 597 009

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 388 037

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er eventuelt er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

54/215

Felleskostnader inkluderer

Budsjetterte felleskostnadene inkluderer; Kommunale avgifter, felles strøm, vaktmester, avsetning vedlikehold årlig, service brannalarm, snørydding, forretningsførsel og byggforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 611

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld eller formue i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Henrich Gerners gate 17

Organisasjonsnummer

935713005

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Henrich Gerners gate 17, og har gårdsnummer 2 og bruksnummer 1183 i Moss kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

Regnskap/budsjett

Det foreligger ikke årsregnskap for Sameiet Henrich Gerners gate 17, da sameiet er nylig registrert. Det er ikke etablert forretningsfører i sameiet. Dette er noe nytt styre må ta stilling til.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dette er noe som nytt styret setter sammen i samråd med nye eiere.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 1183, seksjonsnummer 1 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:

3103/2/1183/4:

14.08.2002 - Dokumentnr: 7278 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1040

Overført fra: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:1183

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2025 - Dokumentnr: 656955 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2882

Varighet 10 år

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar; Rettighetshaver har en eksklusiv rett i inntil 10 år til å utvikle og bebygge den delen av avgivers eiendom, gnr/bnr 2/1183 Moss kommune, som er avmerket på vedlagte kart (434 kvm).

Bebyggelsen skal være i

henhold til kommunens tillatelse, men ellers gjelder ingen andre begrensninger.

Rettighetshaver gis også

ubegrenset og evigvarende atkomst til arealet over avgivers eiendom. Det skal ikke svares noe vederlag

for rettighetene.

11.06.2025 - Dokumentnr: 656955 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:2 Bnr:2882

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar; Eierne av gnr/bnr 2/1183 snr 1-4 og ev. rettsetterfølgere har en tidsubegrenset forpliktelse til å sørge for gjennomføring av vederlagsfri arealoverføring av arealet avmerket på vedlagte kart til rettighetshaver eller den rettighetshaver utpeker når rettighetshaver instruerer om det.

Dersom rettighetshaver ikke ønsker arealoverføring, er eierne av gnr/bnr 2/1183 snr 1-4 og ev. rettsetterfølgere, forpliktet til å medvirke på annen måte slik rettighetshaver instruerer om for at rettighetshavers evigvarende rettigheter kan ivaretas og gis rettsvern.

Uavhengig av formell struktur, skal arealet overtas heftelsesfritt.

Meglers kommentar; Det planlegges utbyggelse av tomten i bakgården. I følge eier er det planlagt småhusbebyggelse på maks 3 etasjer, sannsynligvis i tre, enten noen få leiligheter eller rekkehus.

03.10.2019 - Dokumentnr: 1162864 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/215

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for ombygging/rehabilitering datert 28.03.2003.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.03.2003. Ferdigattesten gjelder ombygging / Rehabiliterin.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032, id: KP_3002:

Hensynssone H730 Båndlegging etter lov om kulturminner, Hensynssone H310 Ras- og skredfare, sentrumsformål og avviksone støy.

Navn: Sentrumsplan Moss, id: 363

Hensynssone H570_2 Bevaring kulturmiljø.

Kommunedelplaner:

Navn: Sentrumsplan Moss, id: 363

Hensynssone H570_2 Bevaring kulturmiljø, veg og sentrumsformål.

Kommunedelplaner under arbeid:

Navn: Kommunedelplan for sentrum, id: 463.

Reguleringsplaner:

Navn: Mølleområdet, id: 187

Kjørevei, boliger og bevaring av bygninger.

Adgang til utleie

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Raskt overtakelse er mulig. Angi ønsket overtakelse i bud.

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

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

67 600 (Omkostninger totalt)
78 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
81 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 728 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 731 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 67 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 805,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag, jf. oppdragsavtale, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistå av

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

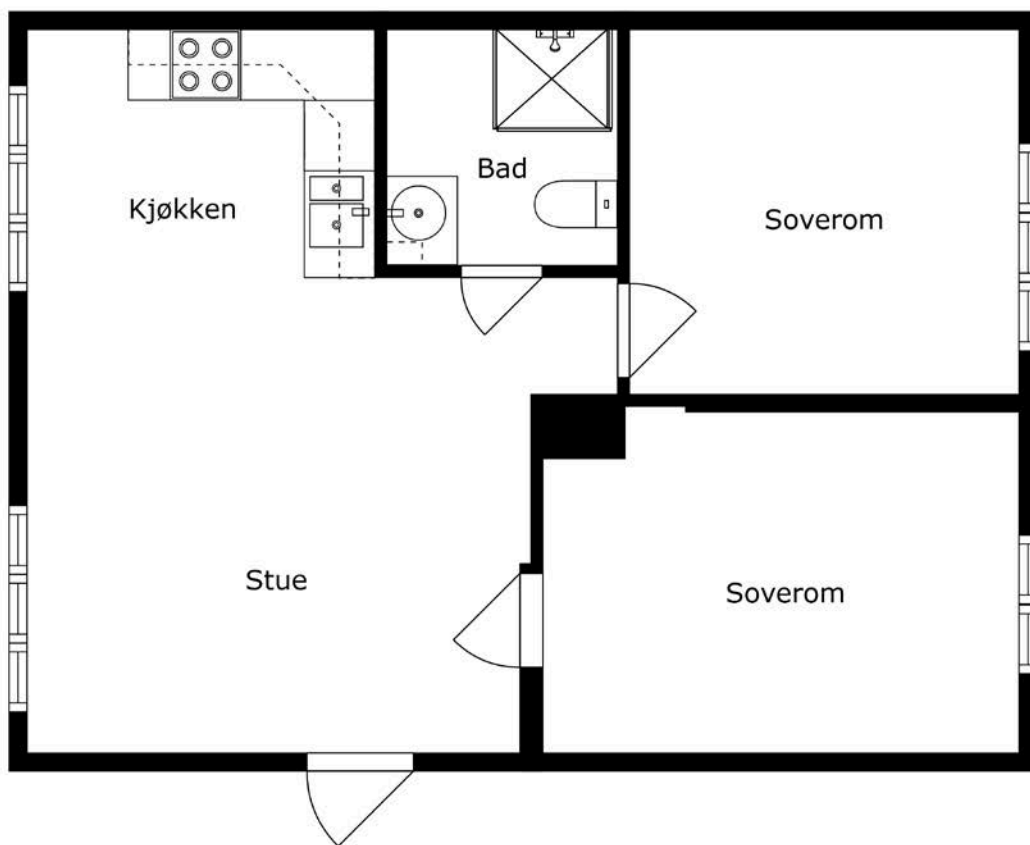
Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

12.08.2025



CF
Creative foto

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

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



Aktiv V/Baard Janitz presenterer en sentralt beliggende 3-roms leilighet i 1. etg. i sjarmerende Møllebyen i Moss



Boligen ligger i første etasje i en eldre bygård i Moss og har en sentral beliggenhet midt i Møllebyen



Leiligheten har en åpen stue og kjøkken løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord



Vindusflatene gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære



Fra stuen er det tilgang til begge soverommene



Det flislagte gulvet i stuen har varmekabler



Kjøkkenet er utstyrt med profilerte og slette fronter og laminat benkeplate



Det er montert fliser mellom benkeplaten og overskapene



Hvitevarer som er fremvist på visningen følger leiligheten



Baderommet har flislagte vegger og gulv, samt elektriske varmekabler som gir god komfort



Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin

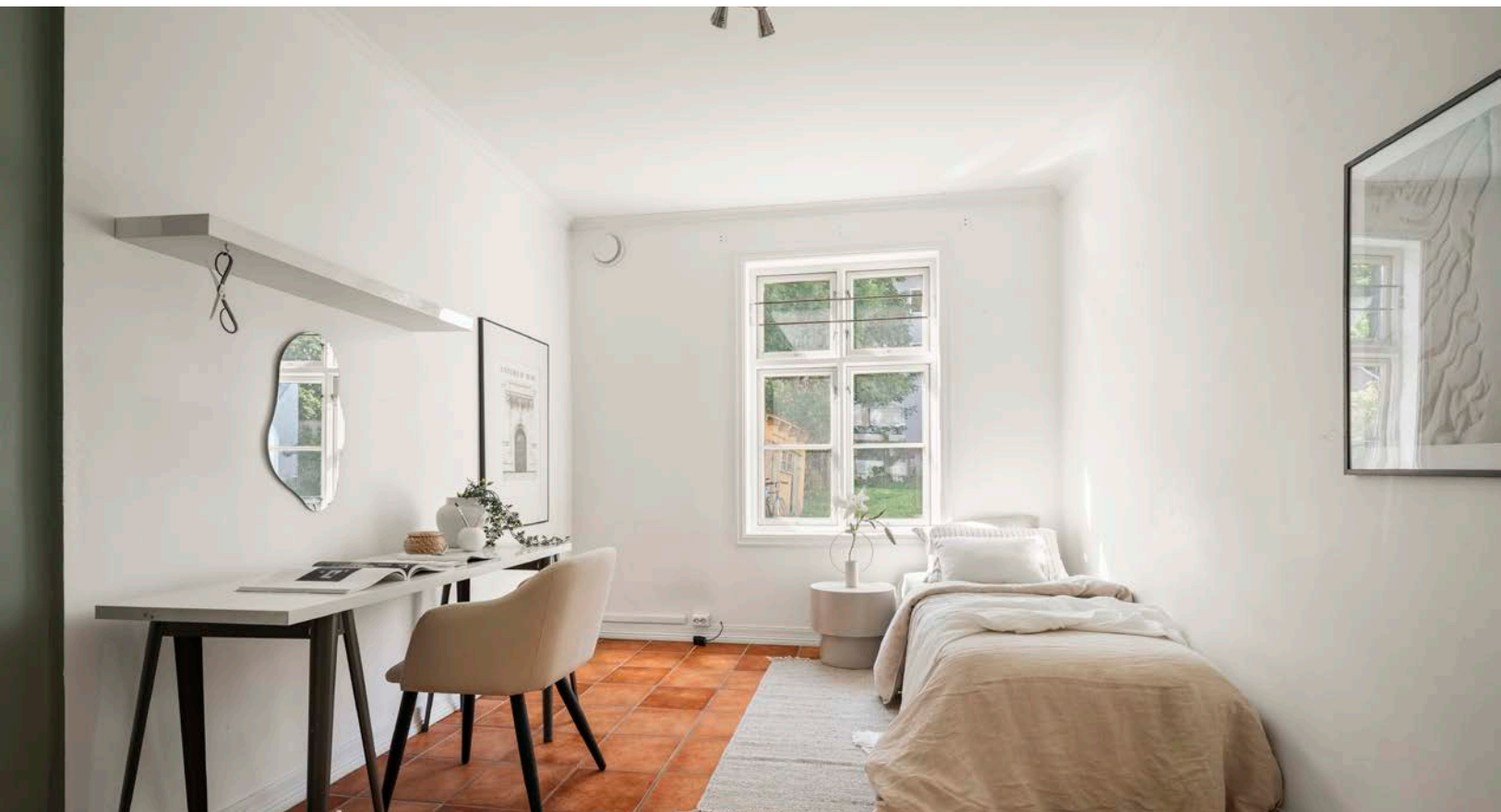


Badet har enkelte eldre løsninger, men fungerer godt i dag og gir mulighet for oppgradering etter eget ønske





Leiligheten har 2 romslige soverom med gode lysforhold



Overflater består av fliser på gulv og malte plater på vegger og himling



Soverommene har god plass til garderobeskap





Kort vei til Moss sentrum med butikker, kaféer, kultur og servicetilbud





Moss byr på et rikt utvalg av opplevelser og fasiliteter – enten du foretrekker sjø og strand, skog og mark, eller det urbane bylivet



Bydelen har de siste årene blitt en av de mest populære og eksklusive områdene i Moss sentrum



Mosse-elva og Odeon kino ligger omtrent vegg i vegg



Henrich Gerners Gate inneholder nå restauranter, cafeer og barer



Heilmannparken som det grønne midtpunktet, skal det gamle Piasenteret, den tidligere Postterminalen og fredete Kong Carl videreutvikles i en helhetlig plan for gjenbruk, byreparasjon, nybygg og rekreasjonsareal.





House of Foundation ligger rett ved og er et vitalt og nyskapende tilskudd til kunstbyen Moss og er sammen med Punkt Ø og Momentum, med på å videreføre Moss' sterke posisjon som kunstby



Moss Bibliotek og Oden kino ligger tvers over gaten

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Henrich Gerners gate 17, 1530 MOSS
 MOSS kommune
 # gnr. 2, bnr. 1183, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 10021-1744

Referansenummer: MT5478

Autorisert foretak: Frosterød Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ståle Frosterød

Vår ref: Ståle Frosterød



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

Norsk takst

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



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

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

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

Frosterød Takst AS

Takstmann Ståle Frosterød

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

For mer informasjon se www.takstmannen.no

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

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

Siden 2009 har jeg drevet takstmannsvirksomhet i Mossregionen, og gjennomfører årlig ca. 400 takstoppdrag 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning antatt oppført ca 1700, det foreligger opplysninger om at boligen ble skadet i forbindelse med bybrann i 1807 men det foreligger ingen opplysninger om omfang av skader. I 2002 ble boligen oppgradert innvendig og senere seksjonert i 2019.

Bygningsmassen er utover det som ble utført i 2002 eldre og det er synlige skader/slitasje på fasader, dører/porter og mur.

Fellesareal med trapperom har eldre overflater og trapper. Trapper har store skjevheter.

Det er adkomst til bakgård via dør i felles trapperom og portrom. I bakgård er det oppført enkelt uthus (ikke vurdert). Fra bakgård er det nedgang til felles kjeller med stoppekran for vann, felles skap for strømmålere og vvb for den enkelte leilighet.

Innvendig leilighet er trolig ikke oppgradert siden 2002 og har slitasje på overflater og utstyr.

Det må påregnes kostnader for oppgradering av innvendig leilighet, kostnader for oppgradering/utbedring av felles bygningsdeler må påregnes.

For ytterligere informasjon les alle bygningsdeler i denne rapport.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1700

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er pågående arbeider med overflatebehandlinger på tidspunktet for befaring.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loft er ikke innsisert på denne bygningen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt entredør. Ytterdører i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Boligen har mursteinspipe, ingen ildsted.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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 elektriske varmekabler. Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke mulig å flytte kabinett for adkomst til sluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

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 avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap plassert i leilighet og felles skap i kjeller med strømmålere.

Felles brannvarsling i boligen, løst slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ingen opplysninger om drenering eller fuksikring.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/murstein.

Eiendommen har beliggenhet i et område med påvist kvikkleire. Område ligger i et "Utløsnings område" For ytterligere informasjon gjelder forholdet ta kontakt med Moss kommune. Det foreligger ingen opplysninger om vann og avløp utenfor bygningen, ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

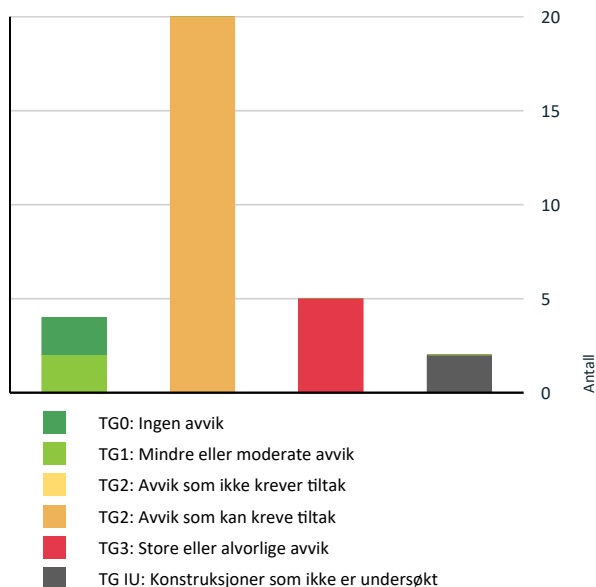
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger tegninger til seksjoneringsbegjæring i 2019, disse legges til grunn.

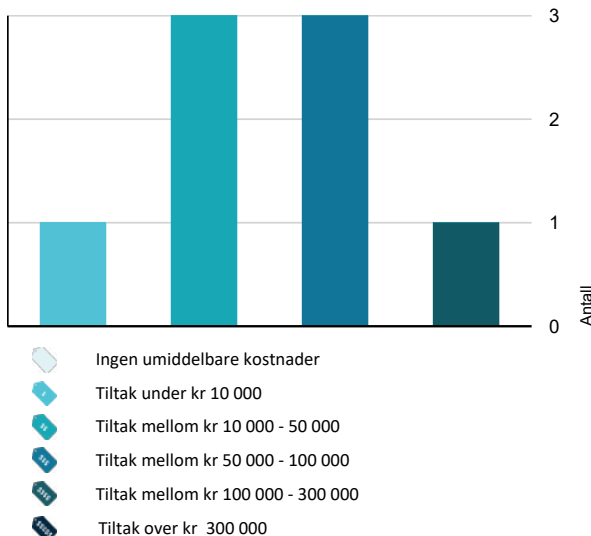
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Loft på beskrevet bolig er ikke befart.

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.

Rapporten skiller ikke på vurdering av eventuelle bygningsdeler som omfattes av brl/sameiets vedlikeholdsansvar. Vurdering av eventuelt behov for vedlikehold/påkostninger beskrives i rapporten uavhengig hvilken som har ansvaret/må bekoste forholdet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører – ytterdører [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Entre/stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1700

Kommentar

Antatt byggeår, bygningen er innvendig bygd om i 2002 og seksjonert i 2019

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og oppgradering.

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Innvendig bolig bygd om.
------	---------------	--------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Manglende taksten på del av tak vest i bakgård

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utbedre manglende taksten

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montering av snøfangere.



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Det er pågående arbeider med overflatebehandlinger på tidspunktet for befaring.

Vurdering av avvik:

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

Bygningen har kledning av høy alder, det er synlig at det på et tidligere tidspunkt er benyttet produkt med Linolje som har flasset.

Det er observert mindre råteskader flere steder på kledning og brett.

Ytterhjørne i portrom inn mot bakgård har skader.

Mot offentlig vei til venstre for dør er det gjort funn av råteskader i konstruksjon under panel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det må påregnes kostnader for utbedring/utskifting av trekonstruksjoner med skader. Om tiltak ikke utføres vil skadene fortsette å utvikle seg og det er fare for at det vil kunne påføre ytterligere skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Loft er ikke inspisert på denne bygningen.

TG 2 Takkonstruksjon over trapp

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig overgang mellom tak og yttervegg med beslag utenpå panel, utett løsning.
Skader i undertak, utskifting/utbedring må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre endre beslag på yttervegg, fare for vann inn i konstruksjonen.
Ytterligere undersøkelse av undertak og omfang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

På bakgrunn av lysforhold og renhold er det på befaringsdagen vanskelig å vurdere om enkelte av glassene kan være punktert.

Årstall: 2002

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

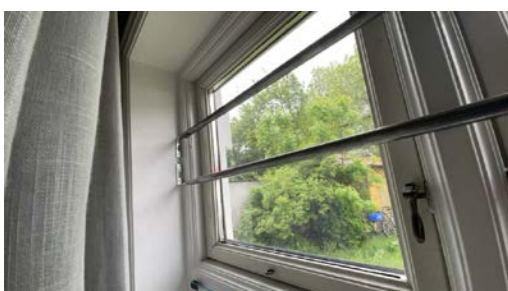
Det er ikke montert beslag i underkant vinduer ut på vannbrett.
Vinduer har behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør monteres beslag ut på vannbrett med beslag opp i vinduskarm.

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



TG 2 Dører

Bygningen har malt entredør.

Årstall: 2002

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader i overflate utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Dører – ytterdører

Ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Eldre dører med slitasje og skader.

Det er råteskader i port til portrom.

Bakdør er treg og har ikke beslag i underkant terskel.

Konsekvens/tiltak

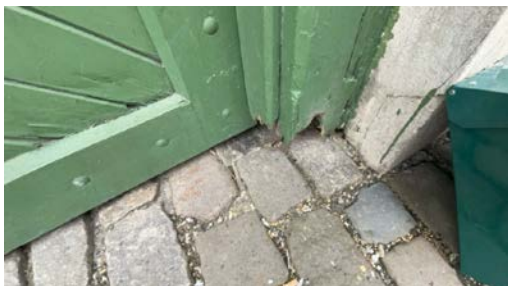
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Utbedring eller utskiftning av dører, manglende tiltak gjør at forholdene vil utvikles videre og utskiftning vil bli påregnelig

Montere beslag på bakdør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2002

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom på fliser enkelte steder: uten for bad, yttervegg mot kinoog sov mot bad og yttervegg.
Sprekk himling stue

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuelt lokal utbedring må foretas for å lukke avviket.



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.

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

Tilstandsrapport

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.

Avvik stue/kjøkken 20 mm i hele rommet. Høyeste punkt ytterhjørne mot felleareal og laveste punkt ytterhjørne på soverom. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

Avvik soverom 10 mm i hele rommet. Laveste punkt inn mot garderobeskap ved badrom og høyeste punkt midt i rommet. Avvik innenfor 2 meter 5 mm.

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 "Moderat til lav".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, ingen ildsted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig pipe mangler del av murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres arbeider med puss av pipe slik at forholdet ikke utvikles videre.

Det må utføres ytterligere kontroll av piper før ildsteder eventuelt monteres.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 2002

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader innvendig side badrom.

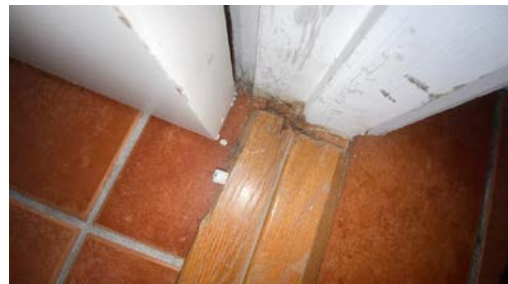
Skader terskel inn til sov ved bad.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det må utføres lokale tiltak på dører for utbedring, manglende tiltak vil føre til at forholdene utvikles videre. Terskel og karm byttes.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2002

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

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

Mye bom, flis med sprekk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

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.



ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk/ukjent slukløsning og ukjent tettesjikt/membran.

Det er ikke mulig å flytte kabinett for adkomst til sluk.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Løs dør kabinett, skade i gulv på kabinett.
Riss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Dersom utstyr ikke skiftes ut, vil det kunne oppstå funksjonsfeil og mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Tiltak:

Rense kanaler.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Årstall: 2002



KJØKKEN

ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Årstall: 2002

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Skader overflater fronter og benkeplater.

Fuktindikator gir høyere verdier inn mot benk med armatur.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.

Ytterligere undersøkelser anbefales gjelder eventuell fuktighet inn under innredning.

Tilstandsrapport



ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2002

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er tilgriset av fett og det har påført skade i overskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rense avtrekk, utbedre overskap.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Fordeling av vann er plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2002

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke montert fordelingskap med avrenning til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

En eventuell lekkasje på anlegget vil resultere i lekkasje i skap på kjøkken.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2002

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

VVB er tilkopledd med løs stikkontakt, dette er ikke i henhold til dagens forskrift men dette var normalt tidligere. Det anbefales imidlertid at tilkoplingen gjøres med fast tilkopling da dette medfører risiko for brann. Det er ikke krav til å endre dette kun en anbefaling. Tilkoplingen er sjekket uten at det er funnet symptomer på utvikling/varmegang.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i leilighet og felles skap i kjeller med strømmåler.

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.

2002

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På bakgrunn av manglende lovpålagt dokumentas i perioden 1999-2009 anbefales en utvidet kontroll av anlegget. Det bemerkes i denne sammenheng at en utvidet kontroll ikke vil kunne erstatte manglende dokumentasjon. En dokumentasjon i denne sammenheng vil være samsvarserklæring fra en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. En utvidet kontroll vil kunne gi svar på om anlegget har behov for påkostninger, og om dette vil gi en trygghet for brukeren.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarsling i boligen, løst slukkeapparat.

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



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ingen opplysninger om drenering eller fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/murstein.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmur i sten har sprekker og løse fuger.

Sprekker i mur flere steder.

Til venstre for trapp til kjeller og i mur til trapp er det kraftige sprekker.

På hjørne i portrom inn i bakgård er det skade på hjørne.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Det må påregnes kostnader for utbedring av skader, manglende tiltak gir fare for skader på bakenforliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Terrengforhold

Eiendommen har beliggenhet i et område med påvist kvikkleire. Område ligger i et "Utløsnings område" For ytterligere informasjon gjelder forholdet ta kontakt med Moss kommune.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen opplysninger om vann og avløp utenfor bygningen, ytterligere undersøkelser anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

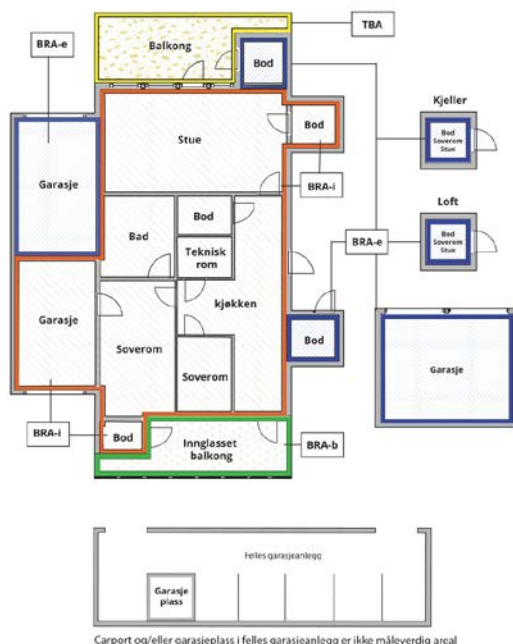
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52			52	
SUM	52				
SUM BRA	52				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entre/stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		

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.

Arealer i leiligheten er vanskelig å måle opp på stedet på grunn av skjevheter i gulv/vegger/himling. Vegger/hjørner er ikke i 90 grader. For å få en kontroll av disse arealene anbefales en digital 3D scanning av arealene, avvik vil kunne forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger til seksjoneringsbegjæring i 2019, disse legges til grunn.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ingen synlig brannskille mellom seksjonene, dette er synlig da felles trapperom har trepanel.

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:

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	52	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Ståle Frosterød	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1183		1	748 m ²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Henrich Gerners gate 17

Hjemmelshaver

Henrich Gerners Gate 17 AS

Kommentar

Opplyst tomteareal inkluderer areal som kan utvikles av rettighetshaver i henhold til avtalen.

Eierandel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevet bolig ligger i Moss sentrum, kort avstand 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 tilkopledd avløp via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsforholdet er ikke vurdert.

Om tomten

Tomten grenser til offentlig vei og har egen bakgård.

Opplyst tomteareal inkluderer areal som kan utvikles av rettighetshaver i henhold til avtalen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har 4 boligseksjoner hvor alle seksjoner har samme eier. Det foreligger ingen opplysninger om eventuell drift i sameiet.

Det foreligger en rettighet på å utvikle deler av eiendommen (bakgård). Dette gir rettighetshaver en eksklusiv rett i inntil 10 år til å utvikle og bebygge den delen av avgivers eiendom, gnr/bnr 2/1183 Moss kommune, som er avmerket på vedlagte kart (434 kvm). Bebyggelsen skal være i henhold til kommunens tillatelse, men ellers gjelder ingen andre begrensninger. Rettighetshaver gis også ubegrenset og evigvarende atkomst til arealet over avgivers eiendom. Det skal ikke svares noe vederlag for rettighetene.

Eierne av gnr/bnr 2/1183 snr 1-4 og ev. rettsetterfølgere har en tidsbegrenset forpliktelse til å sørge for gjennomføring av vederlagsfri arealoverføring av arealet avmerket på vedlagte kart til rettighetshaver eller den rettighetshaver utpeker når rettighetshaver instruerer om det. Dersom rettighetshaver ikke ønsker arealoverføring, er eierne av gnr/bnr 2/1183 snr 1-4 og ev. rettsetterfølgere, forpliktet til å medvirke på annen måte slik rettighetshaver instruerer om for at rettighetshavers evigvarende rettigheter kan ivaretas og gis rettsvern. Uavhengig av formell struktur, skal arealet overtas heftelsesfritt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Ferdigattest	28.03.2003		Gjennomgått		Nei
Seksjoneringsbegjæring	23.08.2019		Gjennomgått		Nei
Rettighetserklæring	09.06.2025	Rettighetshaver 3103/2/2882 har rettigheter til å utvikle og bebygge areal i bakgård.	Gjennomgått		Nei
Kartvedlegg			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MT5478>

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.	
1114250027	

Selger 1 navn
Rasmus Os

Gateadresse	
Henrich Gerners gate 17	

Poststed	Postnr
MOSS	1530

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1114250027

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasadevedlikehold

Arbeid utført av

Altmuligtjenester AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Deler av tomten planlegges utbygges med nye boliger

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se boligsalgstakst

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1114250027

Tilleggs kommentar

Se boligsalgstakst for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

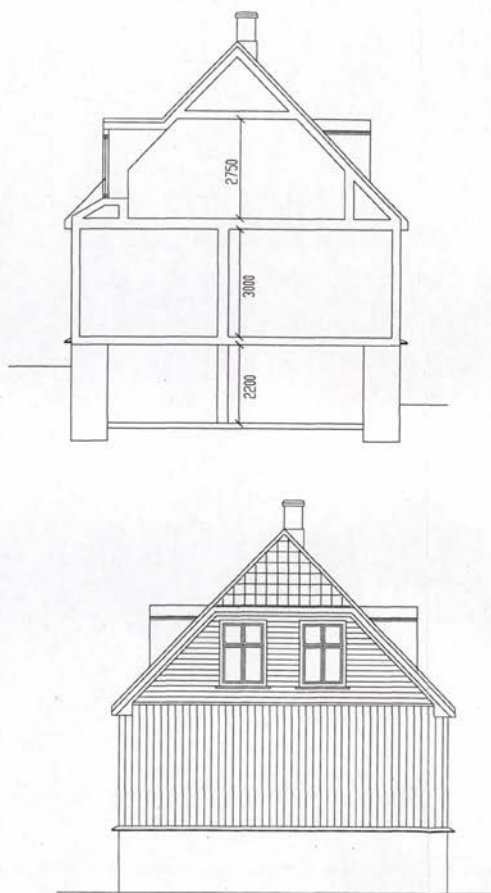
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

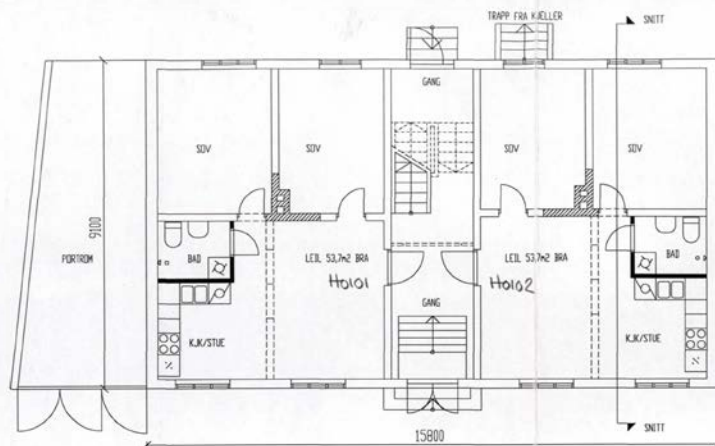
Document reference: 1114250027



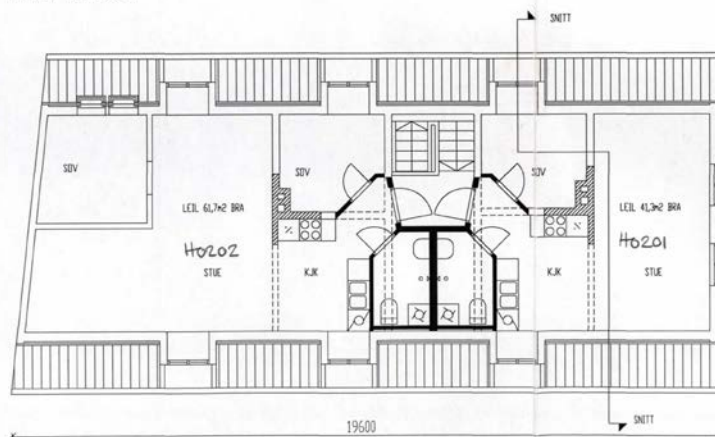
14 JAN. 2003
03/31

E-05

REV.	FB	REVISJONS TEKST	DATE	SDR	ODKJENT
DATE	PROJEKTNR.	252	TEK.NR.	252.951	REV.
TEK. INNHOLD					
SNITT OG GAVLFASADE UFORANDRET					
ARKITEKT/KONSULENT sivilarkitekt mna1 richard engelbrektsen					
PROJEKTNAMN HENRIK GERNERSGT.17, MOSS GNR 2 / BNR 1183					
BYGGHERRE Spabo Eiendom AS Maridalsveien 52 b 0458 Oslo					
PROJEKTERINGSGRUPPE ARK RIB RIV RIE RIM					
TEKNISKTYP BYGGESØKNAD TEKNISKNOMMELD					
SNITT OG GAVLFASADE UFORANDRET					
SKAL	TEK	KONT	FELNAN	TEK.NR.	REV.
1:100	CHK			252.951	



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

E-02

14 JAN. 2003

03/71

REV.	FR	REVISJONS	TEKST	DATE	SDR	ODKJENT
29.12.02		PROJEKT	257	252.101		REV.

TEK. INNHOLD
PLAN 1 + 2 ETASJE - NYE VÅTROM

ARKITEKT/KONSULENT
sivilarkitekt mml richard engelbrektsen

PROSJEKTNAVN
HENRIK GERNERSGT.17, MOSS
GNR 2 / BNR 1183

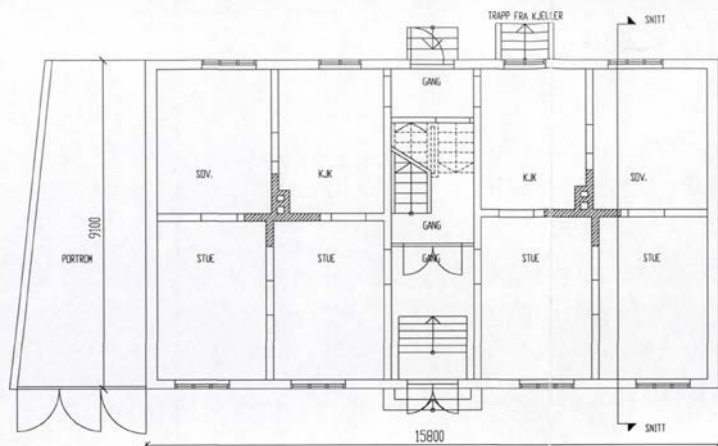
BYGGHERRE
Spabo Eiendom AS
Maridalsveien 52 b
0458 Oslo

PROSJEKTERINGSGRUPPE	ARK	ARKTEK	SIV.ARK. RICHARD ENGELBREKTSEN	TEK. FAK	TEK. FAK
RIB	ARK. ING.	ENG.	14.11.02	14.11.02	14.11.02
RIV	ARK. ING.	VVS	14.11.02	14.11.02	14.11.02
RIE	ARK. ING.	EL	14.11.02	14.11.02	14.11.02
RIM	ARK. ING.	MEK.	14.11.02	14.11.02	14.11.02

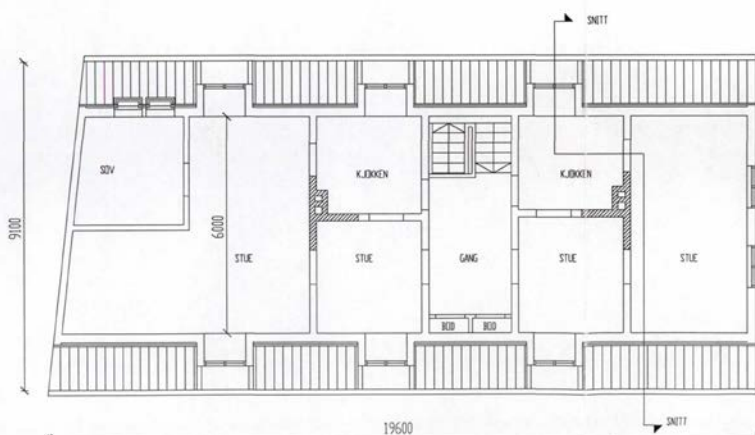
TEKNIKTYPPE
BYGGESØKNAD
TEKNIKNOMHOLD

PLAN 1 + 2 ETASJE - NYE VÅTROM

MÅL	TEK.	KONT.	TEK. FAK	TEK. FAK	REV.
1:100	GHK	GHE		252.101	REV.



PLAN 1. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

E-03

14 JAN. 2003
03/31

REV.	FR.	REVISJONS TEKST	DATO	SIGN.	Godkjent
29.12.02		252	252.901		

TEK. INNHOLD
PLAN EKSIST 1. + 2. ETASJE

ARKITEKT/KONSULENT
sivilarkitekt m.no. richard engelbrektsen

PROSJEKTNAMN
HENRIK GERNERSGT.17, MOSS
GNR 2 / BNR 1183

BYGGHERRE
Spaba Eiendom AS
Maridalsveien 52 b
0458 Oslo

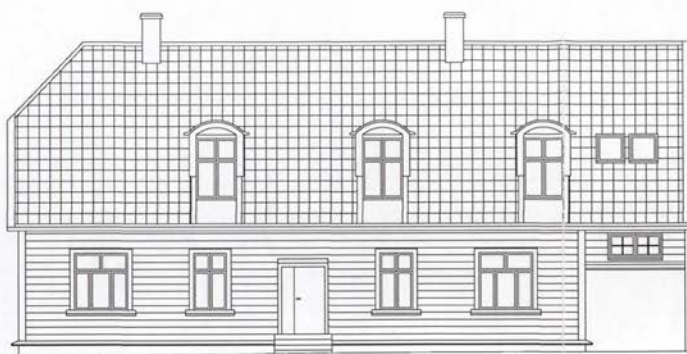
PROSJEKTERINGSGRUPPE	ARK.	REV.	BYGGHERRE	BYGGHERRE
ARK	SV. ARK. RICHARD ENGELBREKTSSEN	SV.	SV.	SV.
RIB	ARK. ING. ENGELBREKTSSEN	SV.	SV.	SV.
RIV	ARK. ING. ENGELBREKTSSEN	SV.	SV.	SV.
RIE	ARK. ING. ENGELBREKTSSEN	SV.	SV.	SV.
RIM	ARK. ING. ENGELBREKTSSEN	SV.	SV.	SV.

TEGNINGSSTYRE
BYGGESØKNAD
TEGNINGSINNHOLD

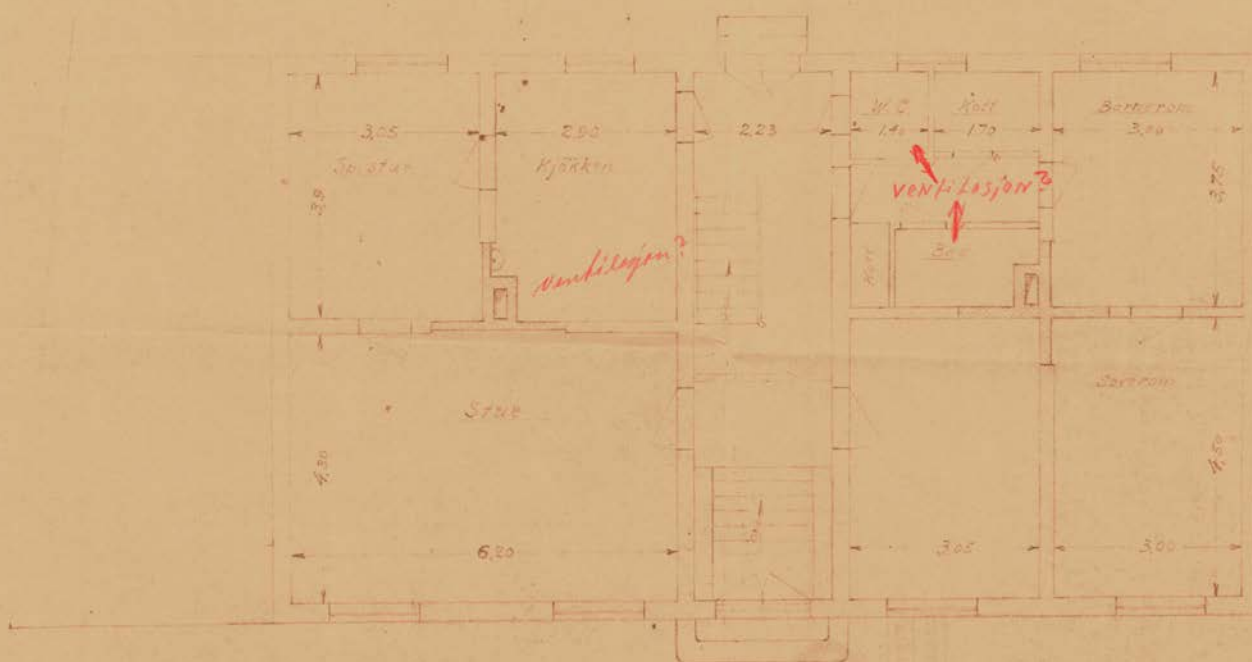
PLAN EKSIST 1. + 2. ETASJE

SKAL	TEGN.	KONTROL.	FILNAMN	TEGN.NR.	REV.
1:100	GHK	GHK		252.901	

E-04

14 JAN. 2003
03/71

REV.	FR.	REVISJONS TEKST	DATE	SON	COOK/ENT
29.12.02		PROSJEKTNR. 252	TEGNERNR. 252.952		REV.
TEGN. INNHOLD					
FASADER UFORANDRET					
ARK/TEK/ANSKULENT					
sivilarkitekt mnl richard engelbrektsen					
PROSJEKTMAN					
HENRIK GERNERSGT.17, MOSS GNR 2 / BNR 1183					
BYGGHERRE					
Spabo Eiendom AS Maridalsveien 52 b 0458 Oslo					
PROSJEKTERINGSGRUPPE					
ARK	ARK/TEK	SV.ARK. RICHARD ENGELBREKTSEN DRØMMEREN 108 2 4-1077 0802	SV. FAX	24 11 88 88 24 11 88 88	
RIB	ARK/TEK	BYGG	SV. FAX		
RIV	ARK/TEK	108	SV. FAX		
RIE	ARK/TEK	108	SV. FAX		
RIM	ARK/TEK	108	SV. FAX		
TEGNINGS TYPE					
BYGGESØKNAD					
TEGNINGSINNHOLD					
FASADER UFORANDRET					
ARK.	TEGN.	ARK/TEK	TEGNERNR.	TEGNERNR.	REV.
1:100	GHK	GHK	252.952		



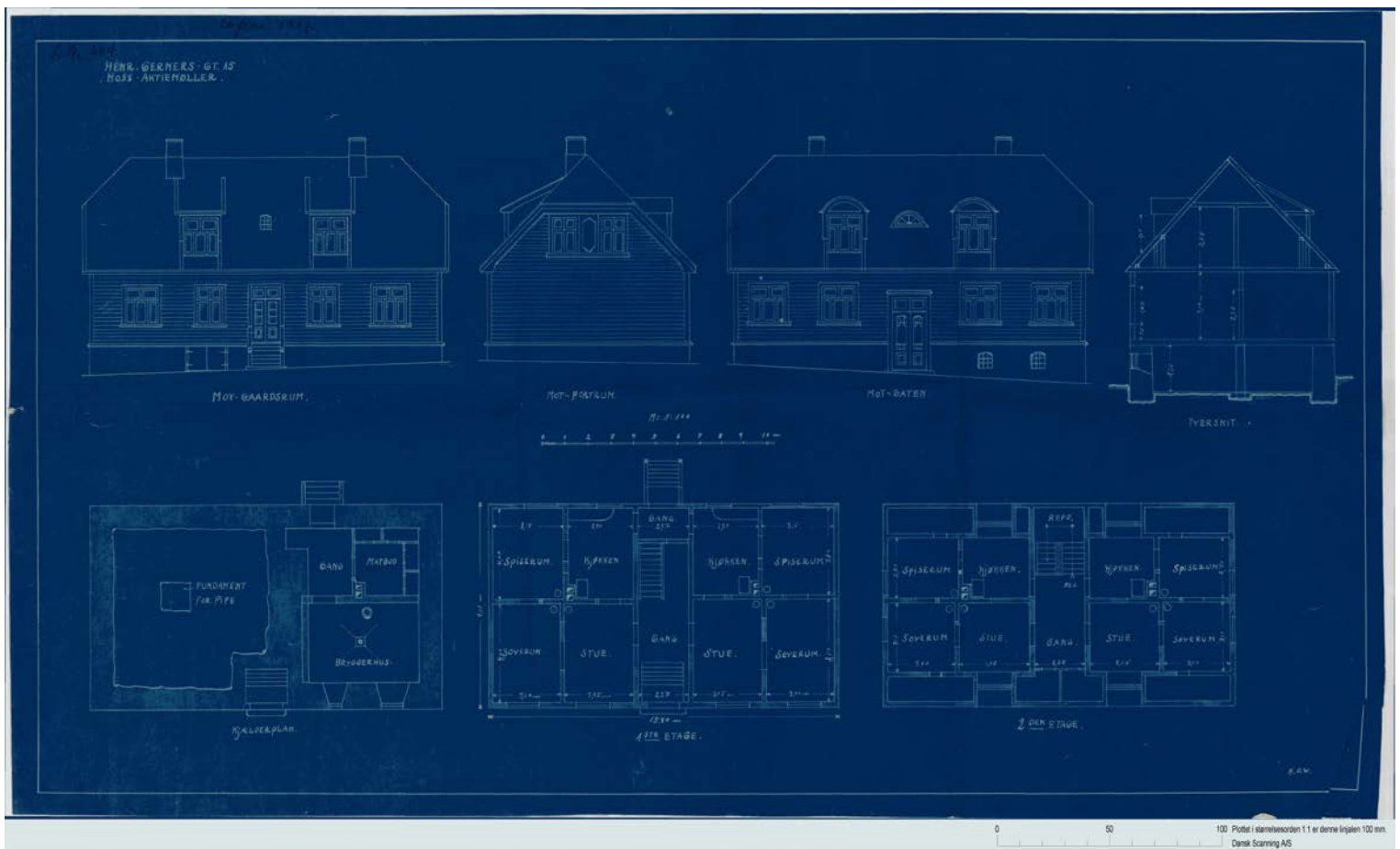
1/40 m. Henrik Gerners gate 17

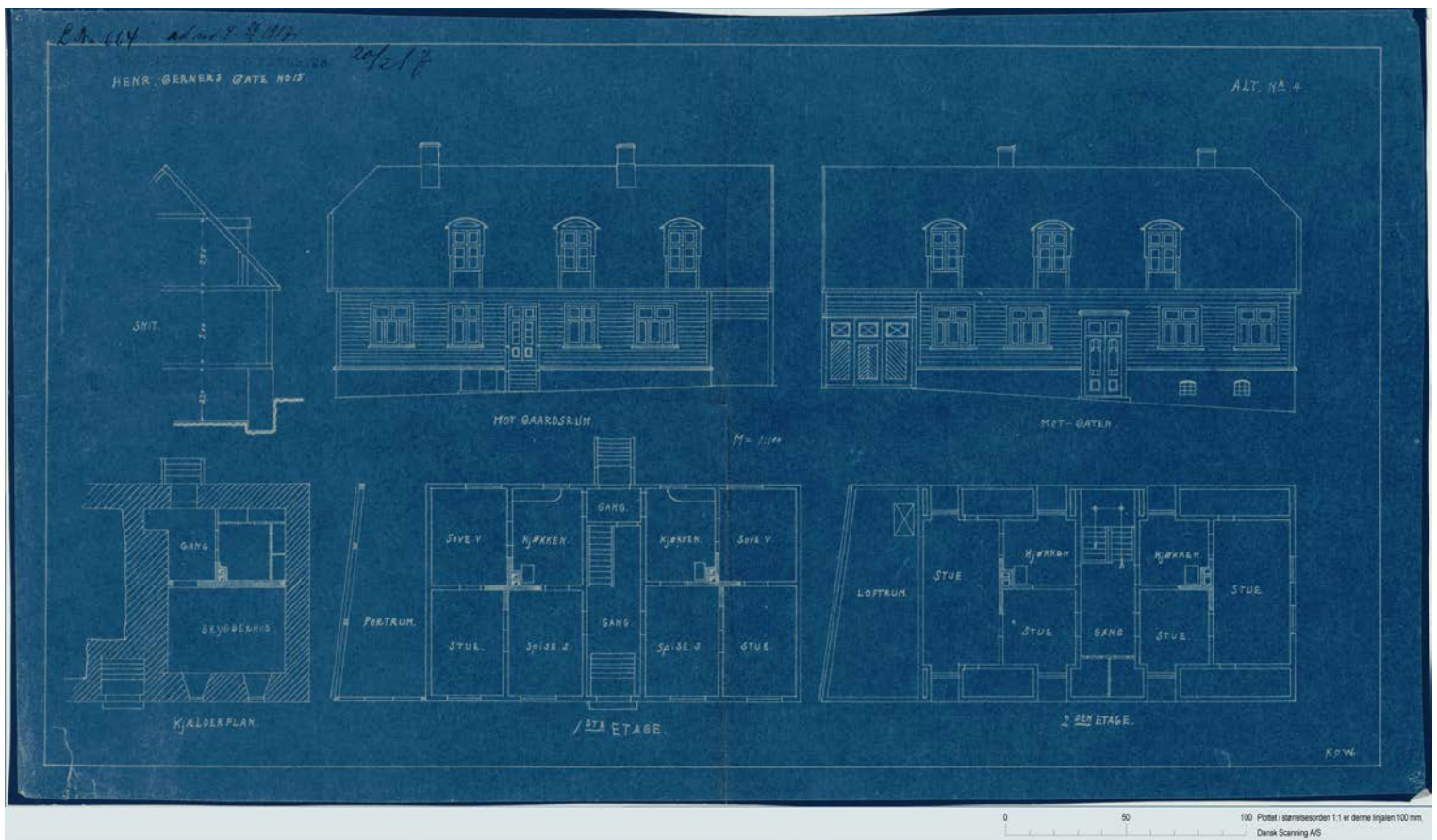
Skala 1:50 - mål i m

Plan av 1. etasje.

MOSS AKTIEMØLLER
16-10-47 JRT

0 50 100 Pliktet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S





VEDTEKTER FOR HENRICH GERNERS GATE 17

Vedtatt i sameiermøte
Den 17/05/2019.
i medhold av lov om eierseksjoner
22. juni 2018 nr. 74

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Henrich Gerners gate 17, og har gårdsnummer 2 og bruksnummer 1183 i Moss kommune.

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utsifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.¹

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver

¹ I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameiebrøk.

boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av to medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av

forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

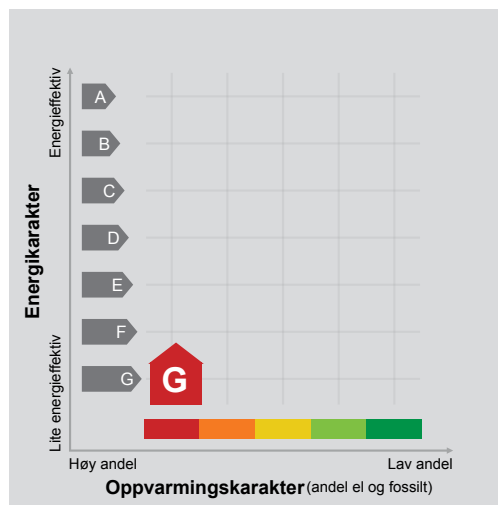
17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 nr 74.

ENERGIATTEST



Adresse	Henrich Gerners gate 17
Postnummer	1530
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1183
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145689899
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-146228
Dato	15.07.2025



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

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

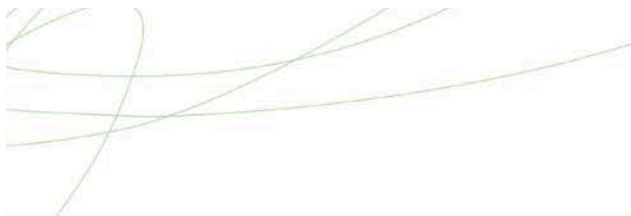
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering tetningslister**
- **Tetting av luftlekkasjer**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1700
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: 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 luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

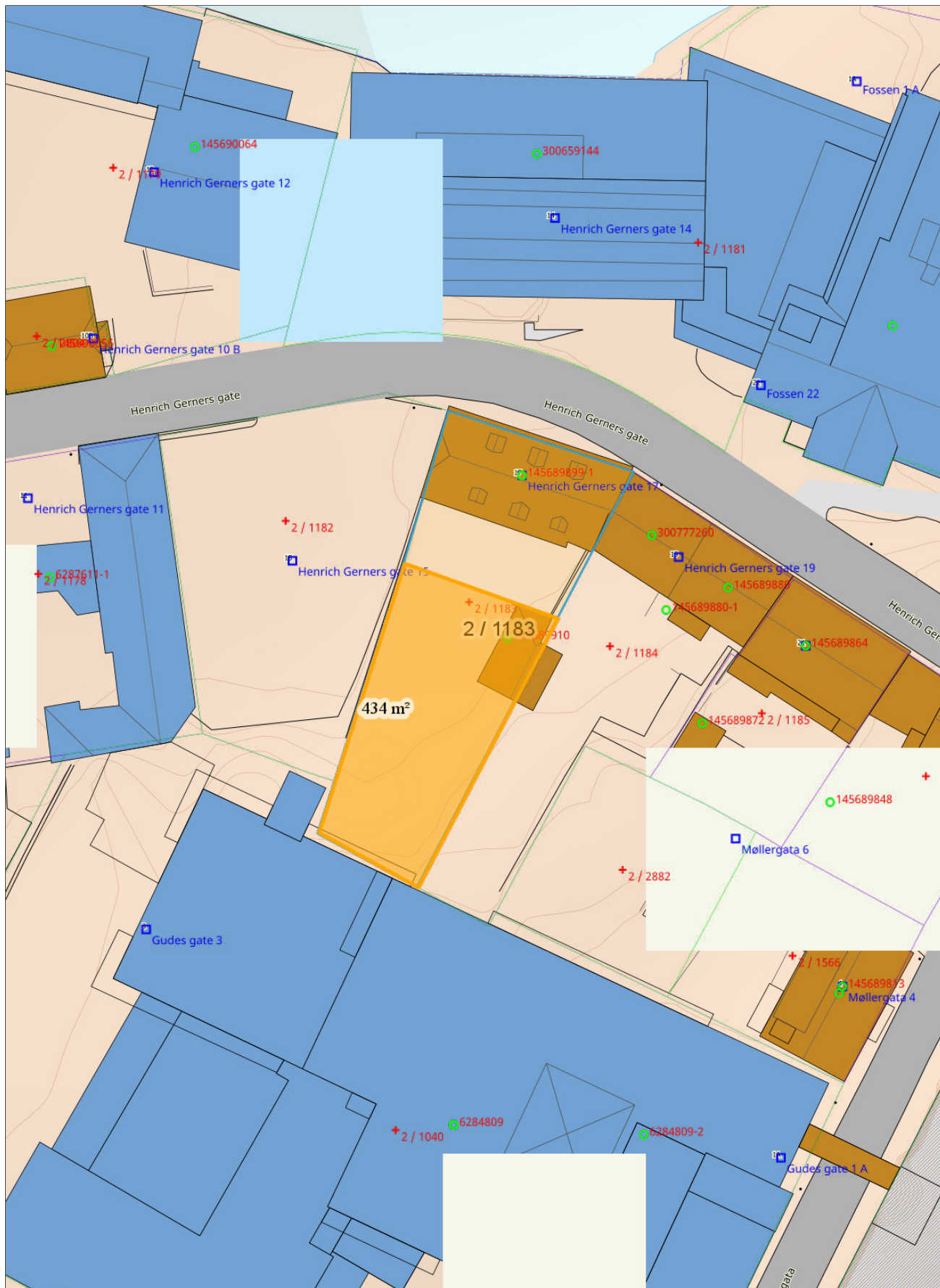
Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

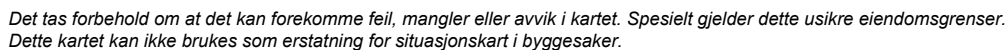


Senterposisjon: 254335.63, 6596841.01
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 09.05.2025

0 5 10 15 20m

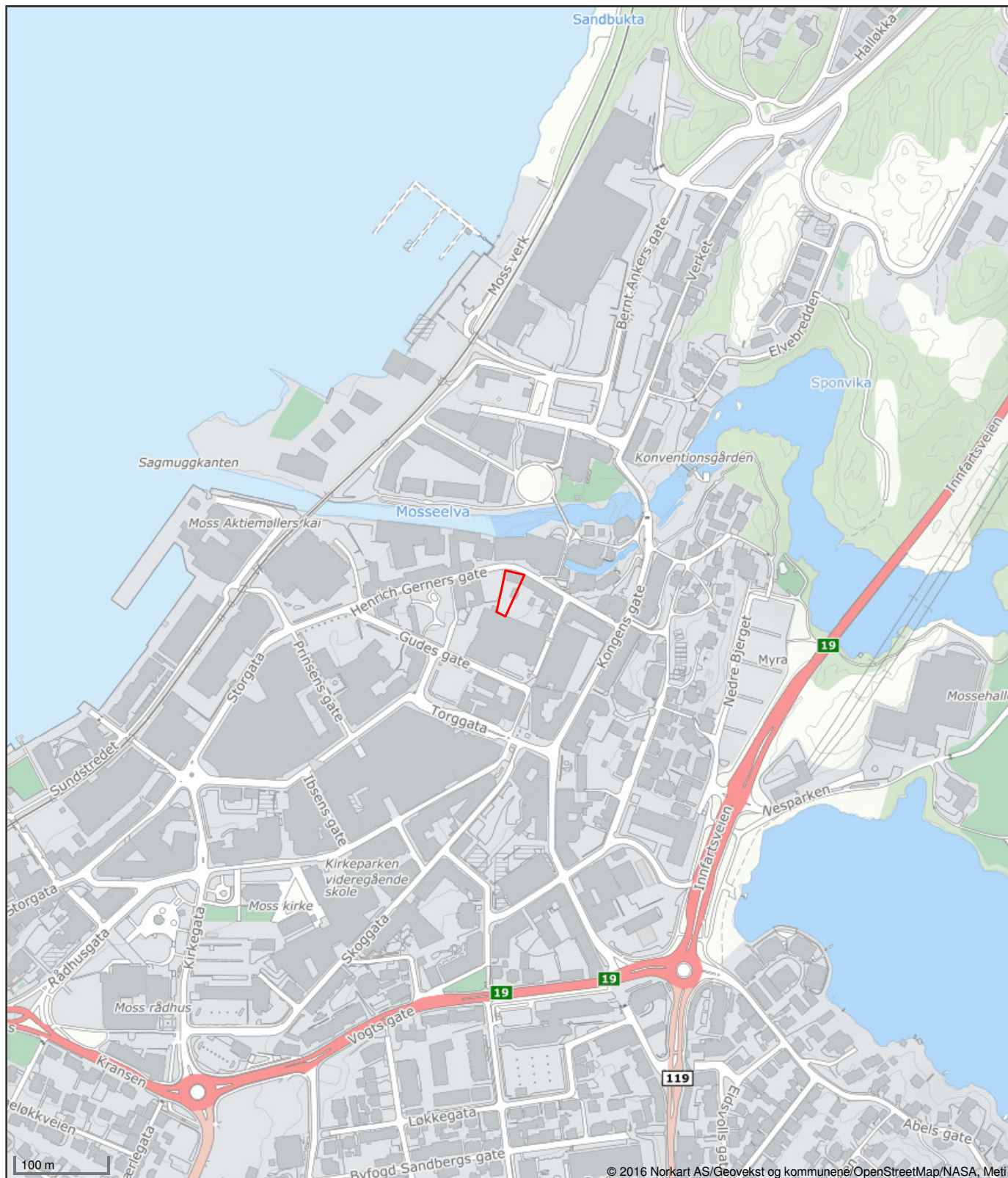


Eiendom: 2/1183/0/1
Adresse: Henrich Gerners gate 17
Dato: 22.05.2025
Målestokk: 1:1000





Oversiktskart for eiendom 3103 - 2/1183//



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.



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

 Garsjeri boligområder

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

 Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Annet friområde i sjø/vassdrag

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Bevaring av bygninger

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Bolig/Forretning/Kontor

 Forretning/Kontor

 Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

 Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Sentrumsformål

 Sentrumsformål

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Gang/sykkelveg

 Gang/sykkelveg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Kombinerte grønnstrukturformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Sikringsonegrense

 Angitthensynsgrense

 Regulerthøyde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift plantilbehør

Nabolagsprofil

Henrich Gerners gate 17 - Nabolaget Moss sentrum/Næsset - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne



Offentlig transport

Moss bussterminal	4 min
Totalt 17 ulike linjer	
0.3 km	
Moss stasjon	13 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	
1.2 km	
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

Skoler

Children's International School Moss (1-1...)	4 min
268 elever, 14 klasser	
0.3 km	
Bytårnet skole (1-10 kl.)	11 min
461 elever, 33 klasser	
0.8 km	
Verket skole (1-10 kl.)	15 min
506 elever, 25 klasser	
1.2 km	
Krapfoss skole (1-7 kl.)	18 min
189 elever, 13 klasser	
1.5 km	
Hoppert skole (8-10 kl.)	9 min
436 elever, 31 klasser	
2.9 km	
Kirkeparken videregående skole	7 min
710 elever, 28 klasser	
0.6 km	
Malakoff videregående skole	18 min
1000 elever, 46 klasser	
1.5 km	

Ladepunkt for el-bil

AMFI Moss P5	4 min
AMFI Moss P1	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

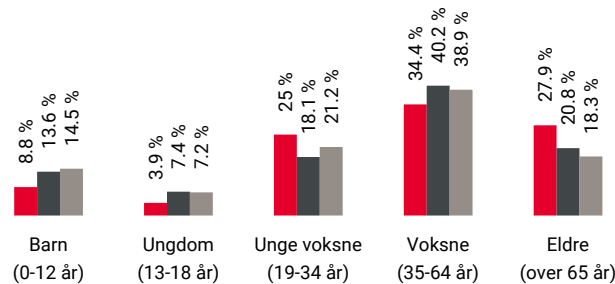
Bra 69/100



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)	9 min
65 barn	
0.7 km	
Skarmyra barnehage (1-5 år)	11 min
69 barn	
0.8 km	
Sandbukta barnehage (0-5 år)	12 min
37 barn	
1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Amfisenteret	5 min
Meny Amfi Moss	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 80/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 78/100



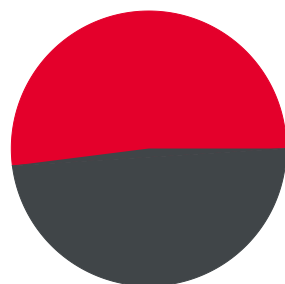
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

Sport

	Kirkeparken videregående Aktivitetshall	6 min	0.5 km
	Mossehallen idrettshall Aktivitetshall	10 min	0.8 km
	EVO Moss	4 min	
	MUDO Moss	4 min	

Boligmasse



■ 52% blokk
■ 48% annet

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Moss

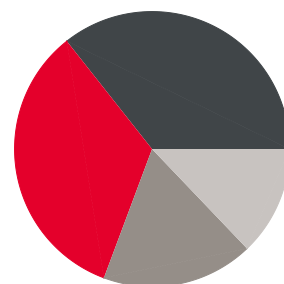
5 min



Vitusapotek Elefanten - Moss

4 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



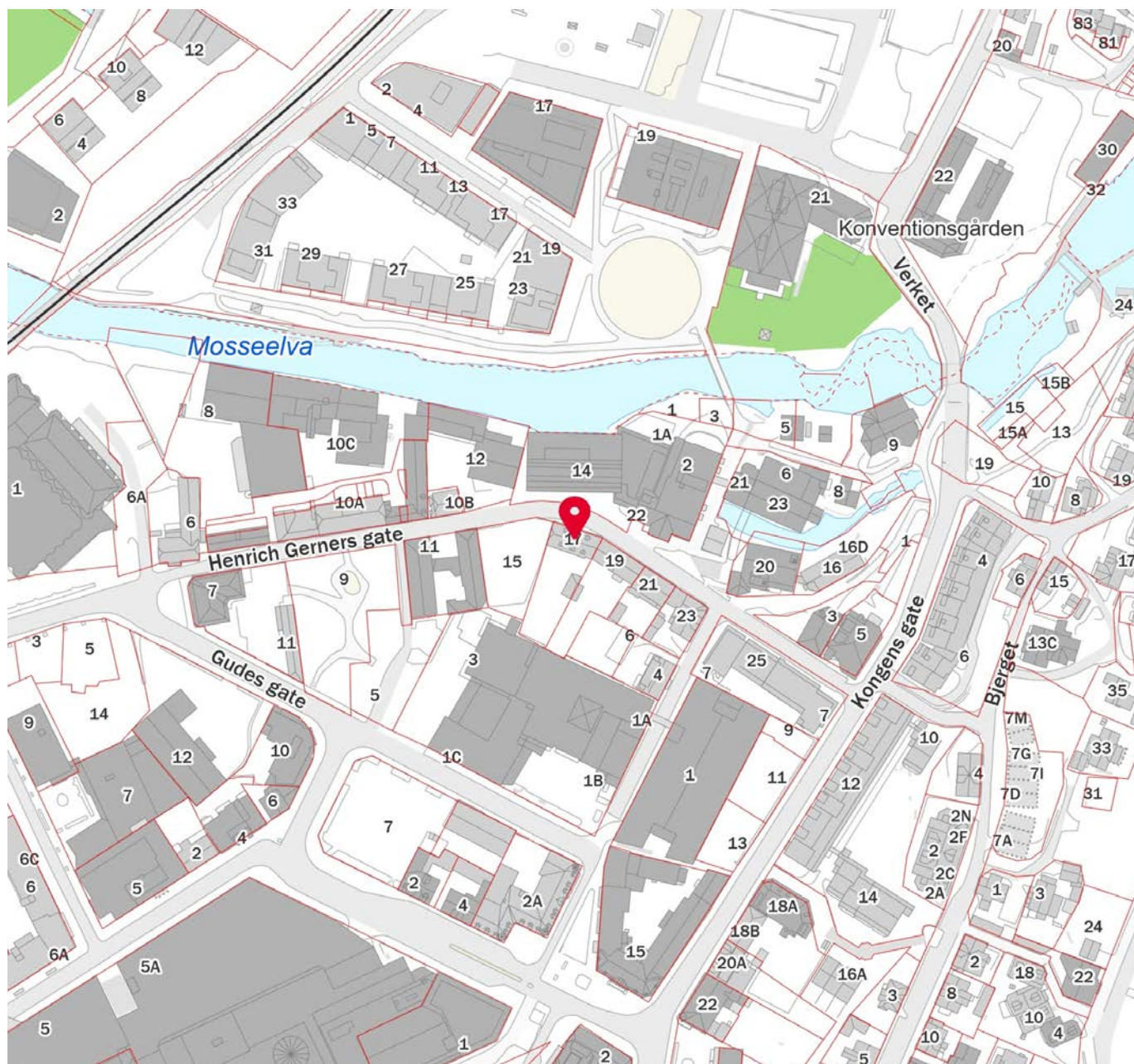
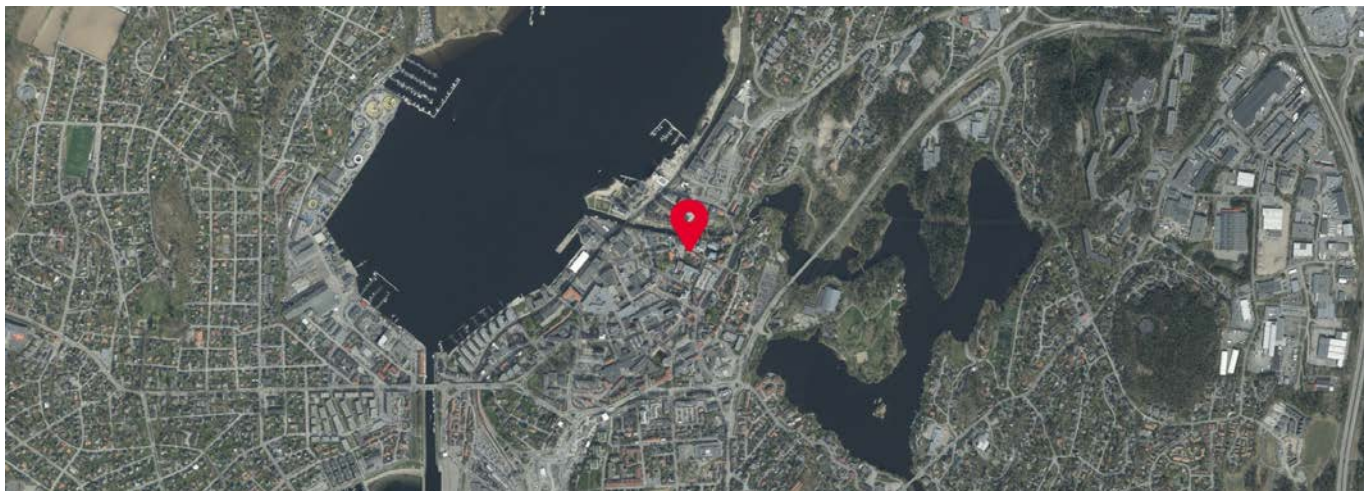
0%

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Henrich Gerners gate 17
1530 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz

Telefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre