PRIVATMEGLEREN
MOSS

# BAMSEVEIEN 130

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Moss |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 116260010 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Bente Tove Arvesen |

| Gateadresse |
| --- |
| Bamseveien 130 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| MOSS | 1596 |

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: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjendsidige

Polise/avtalenr.: 88891490

## 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

Document reference: 116260010

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, fuktinnsig, 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

Beskrivelse: Vannbåren varmei 2 etasjer,der er det byttet sirkulasjonspumpe,byttet 2 sentraler til styring av romtemperatur,byttet romtemraturmålere i alle rom,byttet alle tilbakeslagsventiler og renset hele anlegget.Arbeidet er utført av Rørlegger Erik Davidsen.Tlf48351502.

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260010

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Måleboks i begge stuer .Langtidsmåling

21.1 Radonmåling

År: 2009

Verdi: Plan 1. 60 Plan2. 90

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260010

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 116260010

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Bente Tove Arvesen | 50fca4132855f83828cb34 4e35cfdd6cd2d1a381 | 23.03.2026 11:12:10 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 116260010

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# Tilstandsrapport

Enebolig
Bamseveien 130, 1596 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 2610

**Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 154 m²**



**Befaringsdato:** 22.01.2026 **Rapportdato:** 26.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4367 **Referansenummer:** GJ2748

**Autorisert foretak:** Norsk Boligtakst AS

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.



**Rapportansvarlig**



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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 eksemplarfremstilling 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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.




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1996.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Garasje oppført i 1996.

Standarden er normalt god, og hovedsakelig fra byggeår.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

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

Oppsummert:
- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

**Enebolig - Byggeår: 1996**

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat, belegg og fliser.
Veggoverflater av fliser, tapet, malt tapet og våtromstapet.
I tak er det hvittet trepanel og slettmalte flater.
Åpen trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Vannbåren gulvvarme i alle rom i begge etasjer.
Peisinnsats på kjøkken.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, bidet, dusjhjørne og badekar.

Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber.
Avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra toalettrom, alle våtrom og kjøkken.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019.
Vannbåren varme via el-kjel. Service utført i 2025, rørlegger skal utbedre enkelte avvik nå i 2026.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

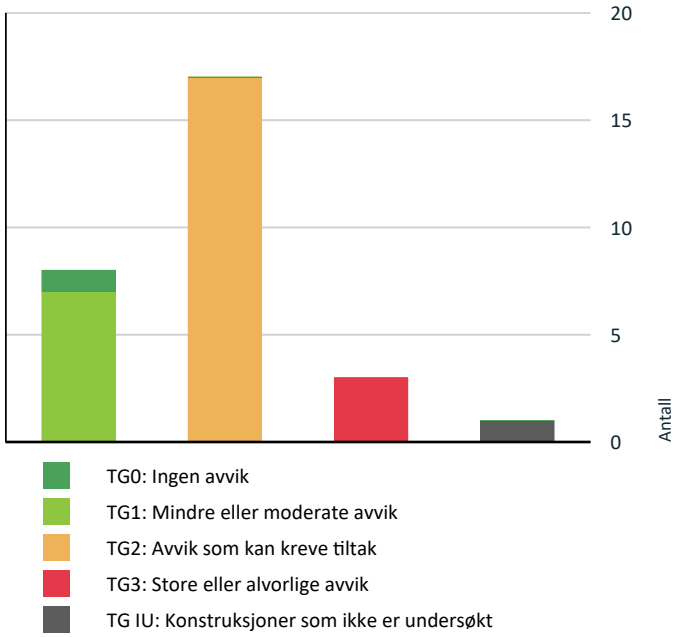
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

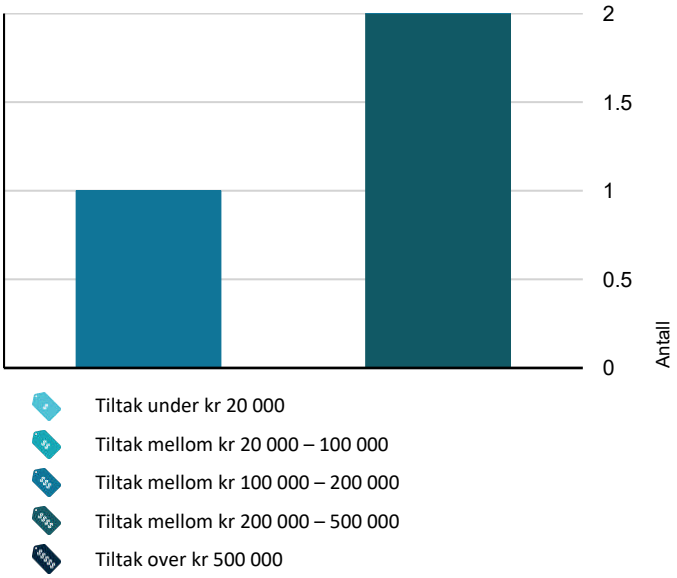
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Sammendrag av boligens tilstand

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1996

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betong takstein fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må 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.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Heldekkende beslag over pipe.
Toppbord har beslag.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Overvåk tilstanden jevnlig for å avdekke eventuell slitasje eller funksjonssvikt på beslag, renner og nedløp. Utskifting må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.




### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

# Tilstandsrapport









## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke, konstruksjonen er undersøkt fra kneloft.
Det måles tørre normale verdier i takstoler.

På et generelt grunnlag anbefales det å montere loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loftkonstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Raftepapp (som skal sikre luftespalte) har stedvis løsnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Raftepapp bør monteres tilstrekkelig alle steder.
Tilstanden må forøvrig overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



## TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår,
Terrassedør og balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår,

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Avviket gjelder terrassedør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti på 5 kvm.

Fra stue i 1. etasje er det adkomst til terrasse på 56 kvm.

Fra det ene soverommet i 2. etasje er det adkomst til balkong på 3 kvm.





# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, belegg og fliser.
Veggoverflater av fliser, tapet, malt tapet og våtromstapet.
I tak er det hvittet trepanel og slettmalte flater.

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

Stort sett pene og velholdte overflater, dog er det stedvis noe avvik (hovedsakelig gulv).

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Noe oppgraderinger må påregnes.

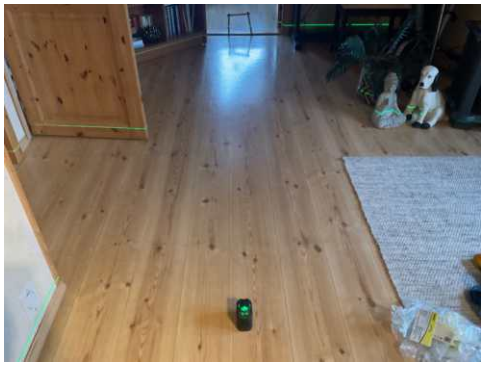
## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

**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.

Avviket på høydeforskjell er målt i  begge etasjer.

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



# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

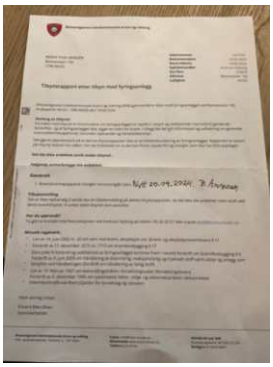
Peisinnsats på kjøkken.

Det ble foretatt tilsyn på fyringsanlegget i 1. etasje 19.09.2024, uten avvik.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det har nylig vært kontroll på pipe, men mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Avvik settes opp mot alder iht dagens forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Rekkverk og håndløper er montert i henhold til forskrifter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har en del slitasjegrad.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Trappen bør slipes/behandles.





## TG 1 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr i boligen.

Det understrekes følgende:
Informasjon om eventuell forekomst av skadedyr bygger utelukkende på opplysninger gitt av eier. Takstmannen kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik eller mangler i disse opplysningene, da slike forhold normalt ikke lar seg avdekke på selve befaringsdagen.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad i 1. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, bidet, dusjhjørne og badekar.

**Vurdering av avvik:**

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid anbefales det å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet.

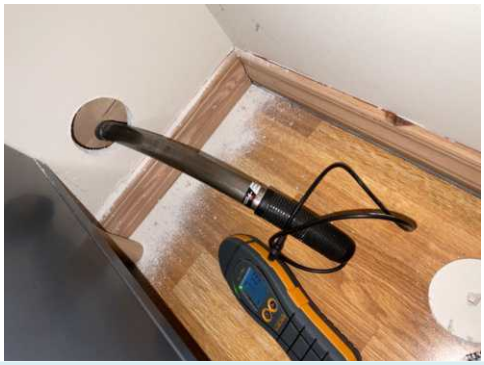
**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (stue) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

**Vurdering av avvik:**

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (stue) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier.

# Tilstandsrapport





## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at overflater har noe skader.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.





### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk via sentralavtrekk (Flexit).

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.



# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør), flexislange og kobber.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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



### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.
Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk fra toalettrom, alle våtrom og kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ventilasjonsaggregat/motorenhet til sentralavtrekk.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da anlegget fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019.
Montert på vaskerom.

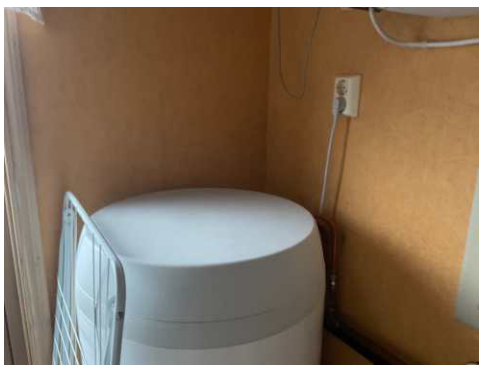
Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet vanlig stikkontakt.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



### TG 2 Vannbåren varme

# Tilstandsrapport

Vannbåren varme via el-kjel.

Rørlegger har vært på service i 2025 og kommer tilbake nå i 2026 for å utbedre enkelte avvik. Konferer eier for ytterligere info.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.



## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Eier har bodd i boligen siden den var ny og har ikke hatt noen problemer. Elektriker har nylig utført arbeider og takstmannen vurderer tilstanden som normal på det elektriske anlegget.

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.
   **1996**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

# Tilstandsrapport





## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av sprengsteinsfylling.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate til mark.
Armert og isolert såle.

### TG 0 Terrengforhold

Flat og noe skrånende tomt.
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Det ble foretatt radonmålinger i 2009 som viste under grenseverdier, dokumentasjon foreligger.
Det anbefales å kontrollmåle radon i boliger hvert 10. år.

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk på balkong er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggtekniske forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Tatt i bruk.

**Byggeår**
1996

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Støpt plate til mark.
Ringmur av Leca.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med betong takstein.
Motorisert port.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

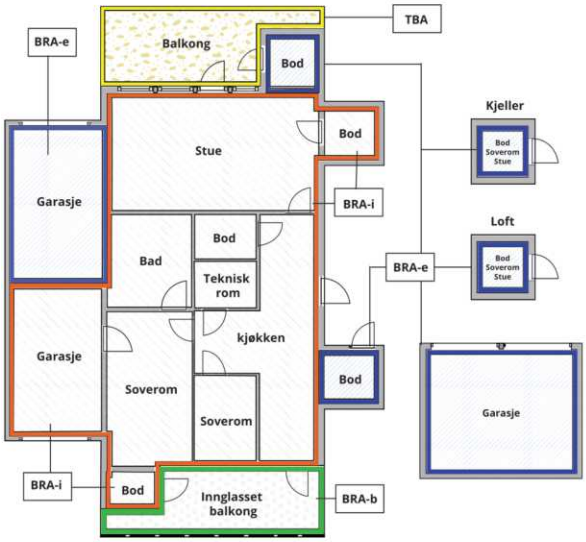
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller 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 boder |
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. etasje | 97 | | | 97 | 61 | | 97 |
| 2. etasje | 57 | | | 57 | 3 | 12 | 69 |
| **SUM** | **154** | | | | **64** | **12** | **166** |
| **SUM BRA** | **154** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, soverom, bad, stue, kjøkken | | |
| 2. etasje | Stue, soverom 1, soverom 2, bad, bod 1, bod 2 | | |

**Kommentar**

Bod med adkomst fra det ene soverommet i 2. etasje regnes ikke som målbart areal, da kravet til fri bredde på 60 cm ved 1,9 meters høyde ikke er oppfylt. Boden har et gulvareal på 12 kvm.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Rørlegger og elektriker har nylig utført arbeider i boligen.

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. etasje | | 37 | | 37 | |
| **SUM** | | **37** | | | |
| **SUM BRA** | **37** | | | | |

### Romfordeling

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.1.2026 | Erik Pedersen | Takstingeniør |
| | Bente Tove Arvesen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 3 | 2610 | | 0 | 587.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bamseveien 130

**Hjemmelshaver**
Bente Tove Arvesen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på populære Sydskogen som består av nyere småhusbebyggelse. Kort avstand til skoler, barnehager, ballbinge og lekeplasser. Idylliske Vansjø i nærområdet. Eiendommen ligger sentralt til i Moss, med kort vei til Moss sentrum hvor sentrumsfasiliteter er tilgjengelig samt Mosseporten kjøpesenter. I sentrum er det gode tog og bussforbindelser, og E6 er noen minutters kjøretur fra boligen. Herfra bruker man ca. 45 minutter til Oslo og Halden.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Det er belegningsstein på gårdsplass. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, diverse bed og beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

### Byggemåte

Byggegrunn av sprengsteinsfylling. Støpt plate til mark. Armert og isolert såle. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe. Toppbord har beslag. Vinduer, terrassedør og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 16.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Del med takstmann | 21.01.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Fra Infoland | 21.01.2026 | | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.01.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GJ2748

## 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

# Grunnkart

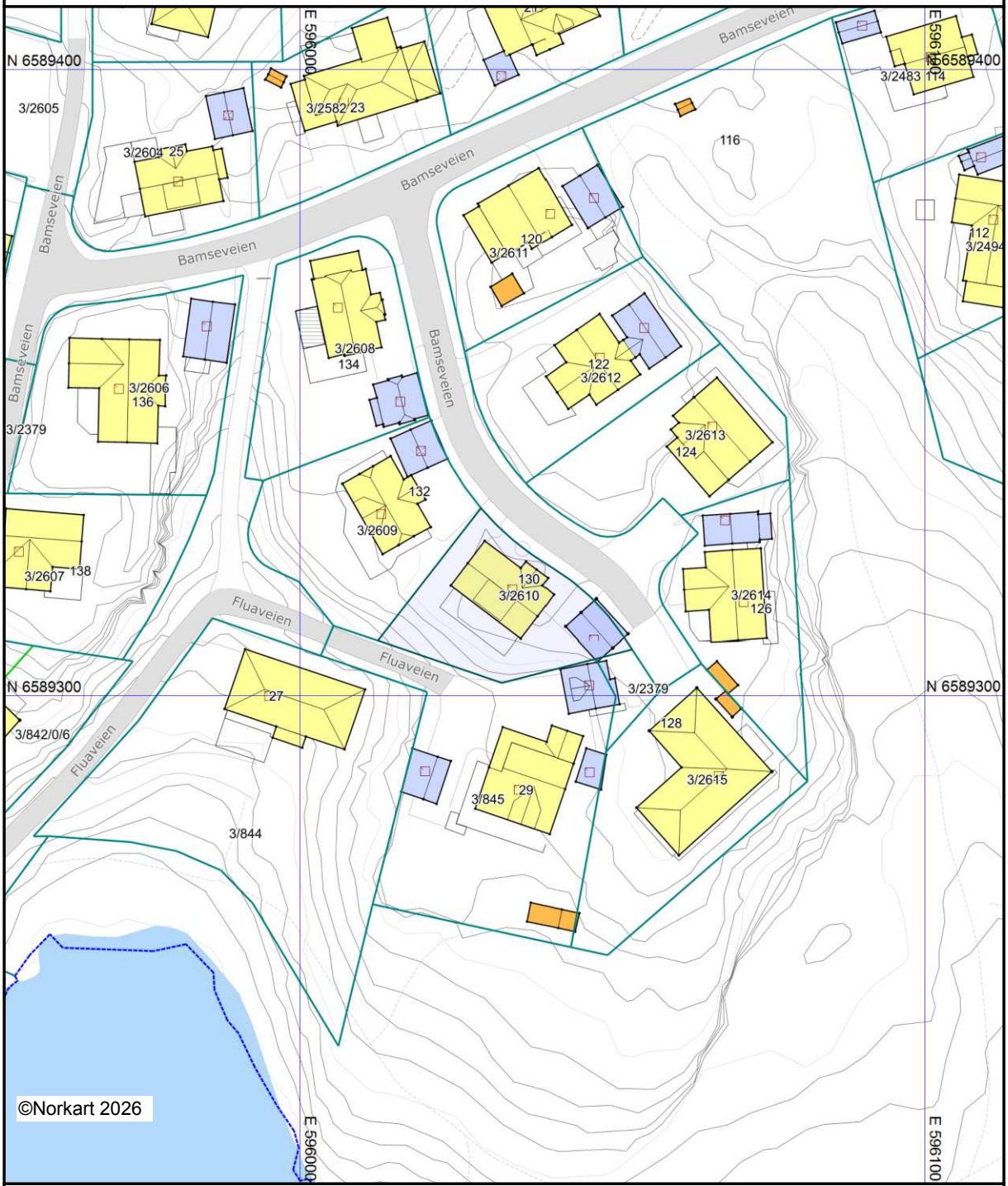
Moss kommune

Eiendom: 3/2610
Adresse: Bamseveien 130
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*

B.jr. 167/96.

# MOSS KOMMUNE

De tekniske etater

BYGNINGSKONTROLLEN

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1996, 15.11. ble det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 holdt synsforretning.

Vedkommende: Enebolig

Eiendommen: Bamsevegen 130, gnr.3 bnr.2610

Eier: Arve Ø. Arvesen, Skomakerbakken 6 B, 1507 Moss

---

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Taklys ikke montert
2. Ildsted - unntatt kjøkken - ikke oppsatt
3. Garasje ikke oppført
4. Utomhusarbeider gjenstår

Nevnte mangler og eventuelle andre som ikke framgår av listen og arbeider som ellers ikke er forskriftsmessig, må fullføres/utbedres snarest og før ferdigattest kan gis.

Plan- og bygningssjefen i Moss, 15.11.96

Nils Ellefsen

Edmund Mikkelsen

Begjæring om ferdigattest skal sendes plan- og bygningssjefen i Moss. Ved synsforretning skal framlegges:

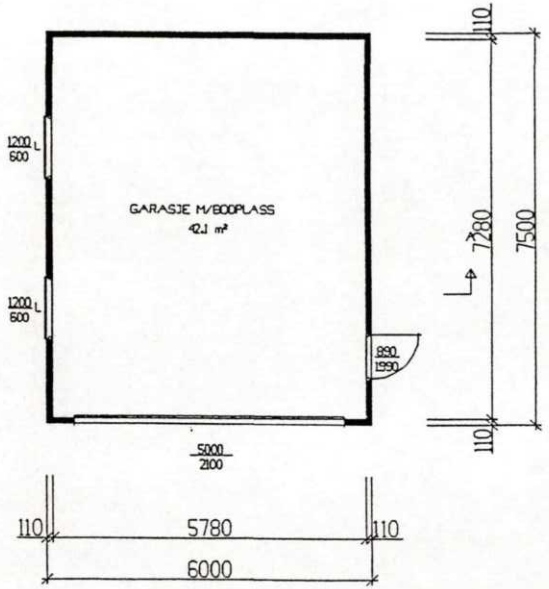
1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.

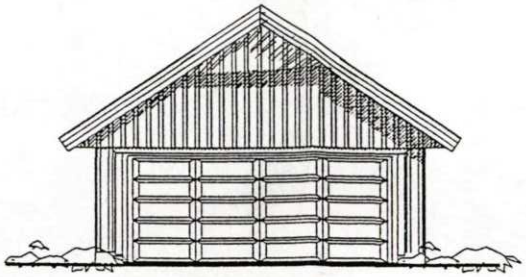
2. Ildstedsattest fra feiermester.

3. Ferdigmelding av sanitæranlegg.

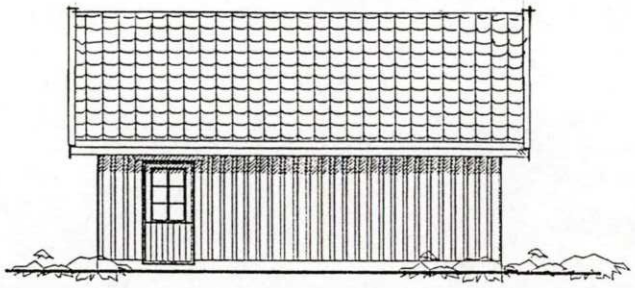
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
2676/96

BYGNINGSRÅDET
10 MAI 1996
ARKIVNR.: 167/96

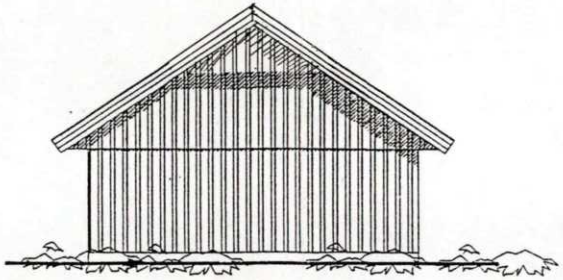


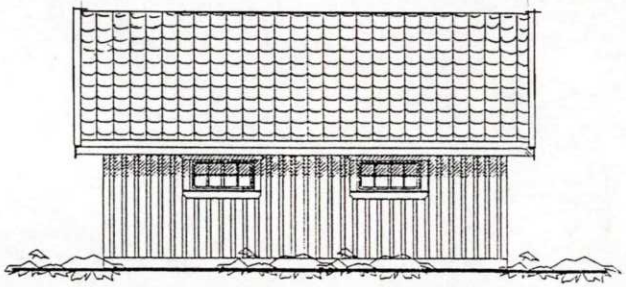
FASADE MOT



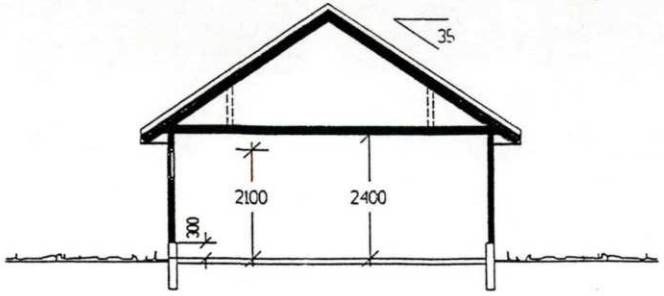
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT




SNITT A-A

GARASJE FOR: ARVE Ø. ARVESEN – BAMSEVEIEN 130. MOSS

PLAN/SNITT/FASADER

Block Watne

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | S. Vatland | TEGNINGS NR. | |
| GODKJ. | | | |
| MÅL | 1:100 | DISKETT NR. | HUSTYPE: |
| DATO | 12.12.94 | SF051 | "EGEN |

ARKITEKT:
NORSK BYGGPLAN AS

BEARBEIDET AV

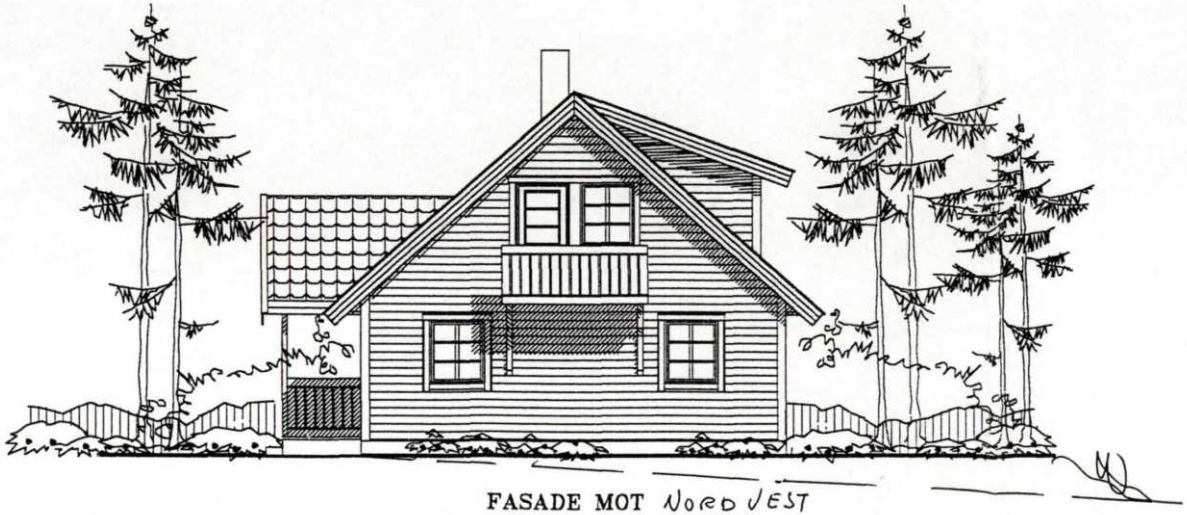
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM BLOCK WATNE A/S IKKE MEDVIRKER I.

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
2676/96

BYGNINGSRÅDET
10 MAI 1996
ARKIVNR.: 167/96




FASADE MOT NORD ØST



FASADE MOT NORD VEST

# LYKKEBO

C
B
A KUNDETILPASSET 15.04.96 alk

| | |
|---|---|
| ENEBOLIG FOR : | BENTE OG ARVE ARVESEN |
| FASADER | BAMSEVEIEN 130 – MOSS |

Block Watne

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | HUSTOFT | TEGNINGS NR. | A3-4824 |
| GODKJ. | | | |
| MÅL | 1:100 | DISKETT NR. | HUSTYPE: |
| DATO | 22.09.95 | A1901 | BLOCK EGEN |

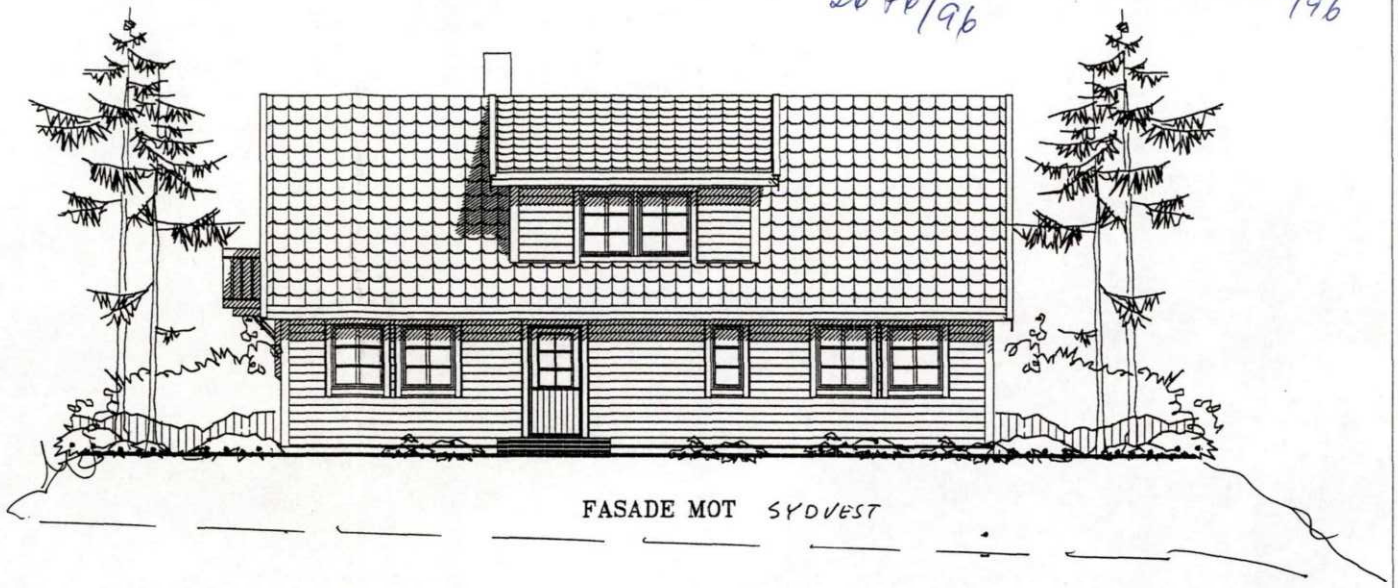
ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS

BEARBEIDET AV:
ARCOPLAN AS
POSTBOKS 622
1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69398761

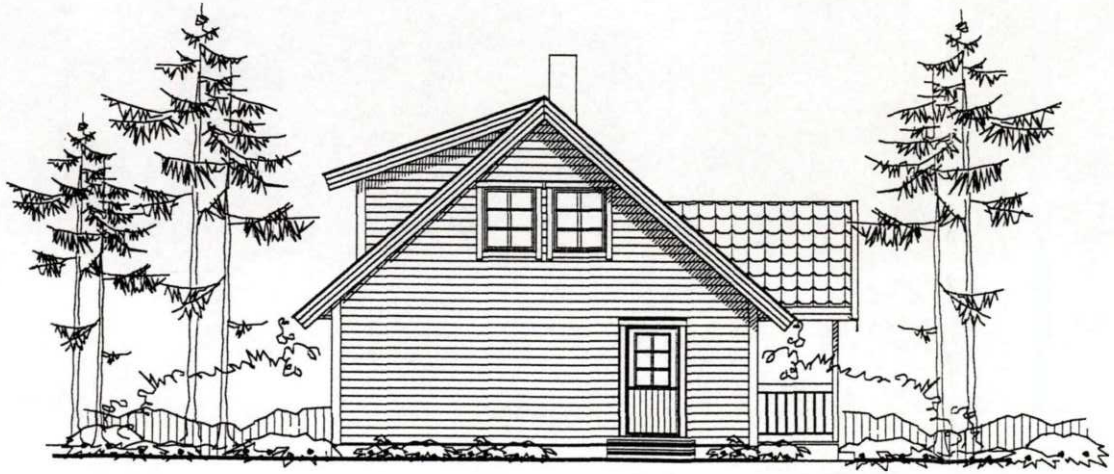
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
2676/96

BYGNINGSRÅDET
10 MAI 1996
ARKIVNR.: 167/96



FASADE MOT SYDVEST



FASADE MOT SYD ØST

# LYKKEBO

A KUNDETILPASSET 15.04.96 alk

| | |
|---|---|
| ENEBOLIG FOR : | BENTE OG ARVE ARVESEN |
| FASADER | BAMSEVEIEN 130 – MOSS |

Block Watne

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | HUSTOFT | TEGNINGS NR. | A3-4825 |
| GODKJ. | | | |
| MÅL | 1:100 | DISKETT NR. | HUSTYPE: |
| DATO | 22.09.95 | A1901 | BLOCK EGEN |

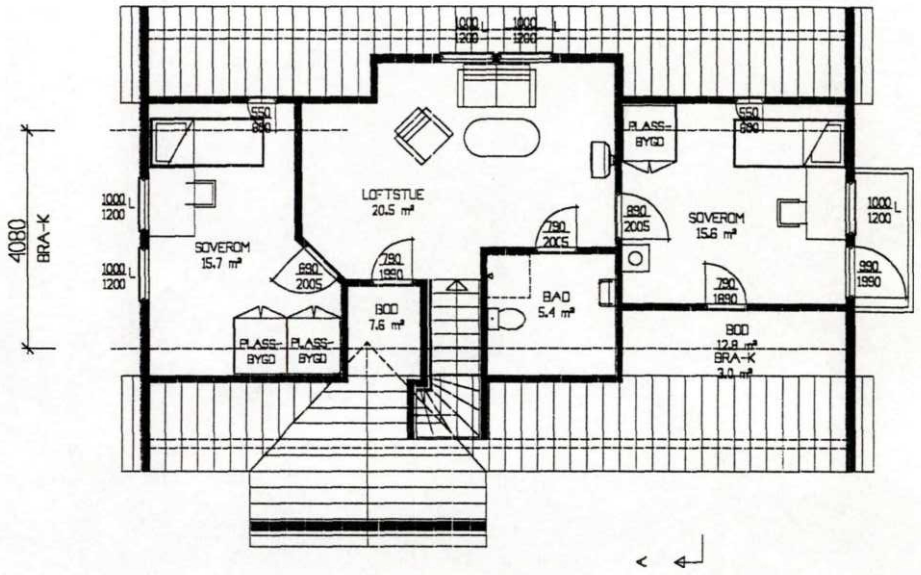
ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS

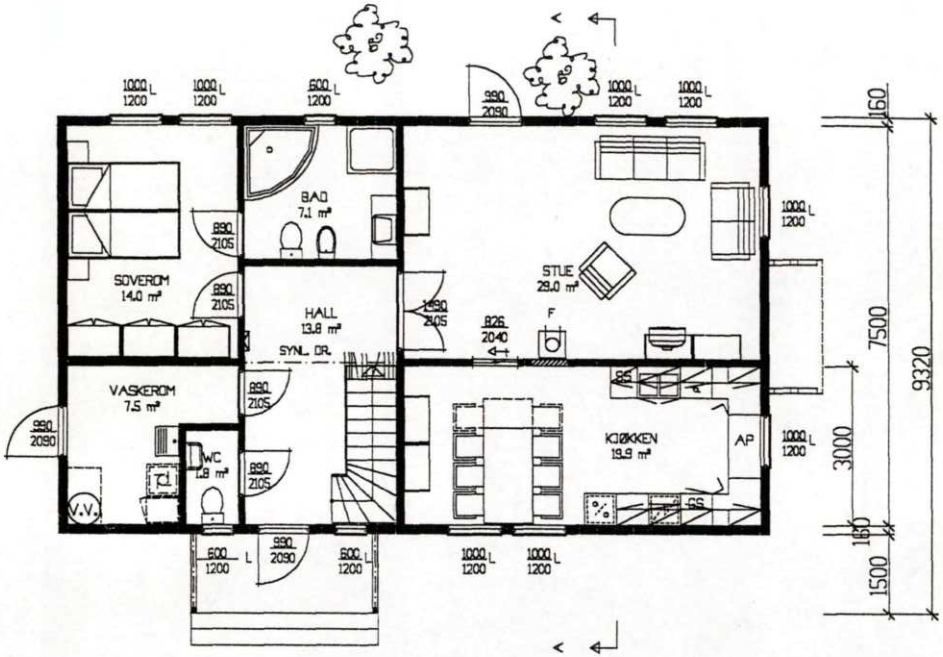
BEARBEIDET AV:
ARCOPLAN AS
POSTBOKS 622
1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69398761

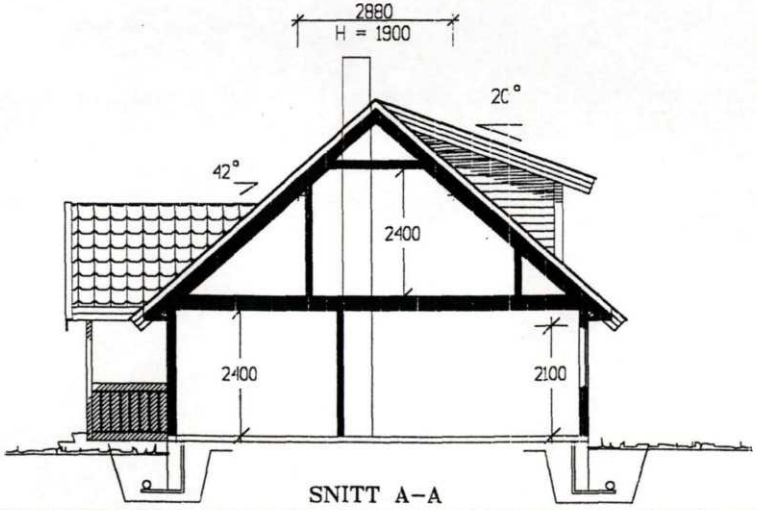
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
2676/96

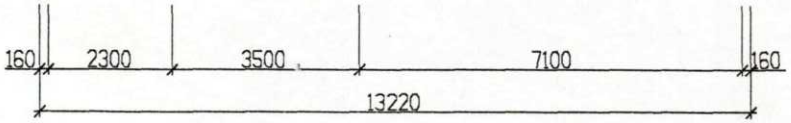
BYGNINGSRÅDET
10 MAI 1996
ARKIVNR.: 167/96




SNITT A-A




UTREGNING BRA =

| | |
|---|---|
| HOVEDPLAN = | 96.75 m² |
| ETASJEPLAN = | 58.08 m² |
| TOTALT = | 154.83 m² |

BRA = 155 m²

# LYKKEBO

A KUNDETILPASSET 15.04.96 alk

| | |
|---|---|
| ENEBOLIG FOR : | BENTE OG ARVE ARVESEN |
| PLANER - SNITT | BAMSEVEIEN 130 - MOSS |

Block Watne

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | HUSTOFT | TEGNINGS NR. | A3-4823 |
| GODK. | | | |
| MÅL | 1:100 | DISKETT NR. | HUSTYPE: |
| DATO | 22.09.95 | A1901 | BLOCK EGEN |

ARKITEKT:
BLOCK WATNE AS

BEARBEIDET AV:
ARCOPLAN AS
POSTBOKS 622
1616 FREDRIKSTAD
TLF. 69398761

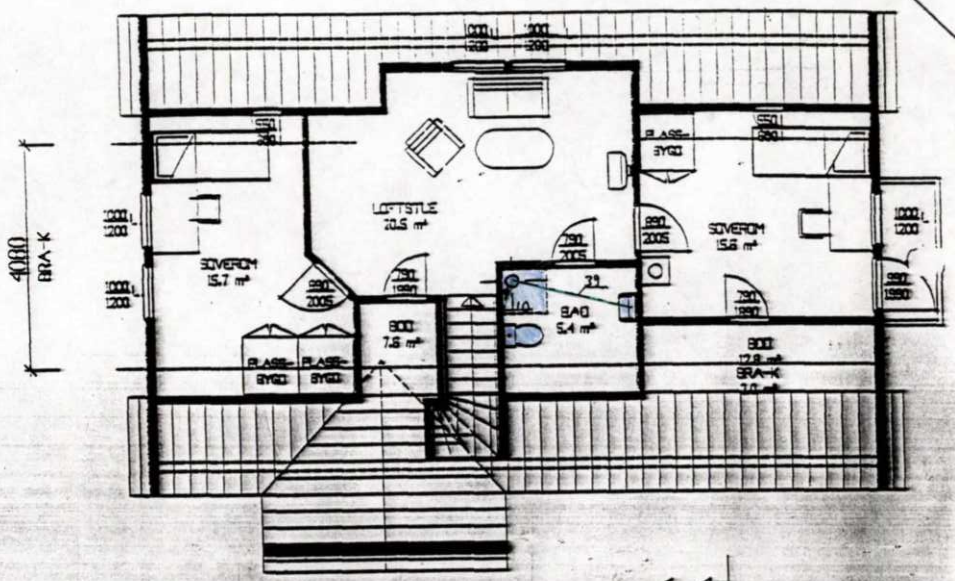
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

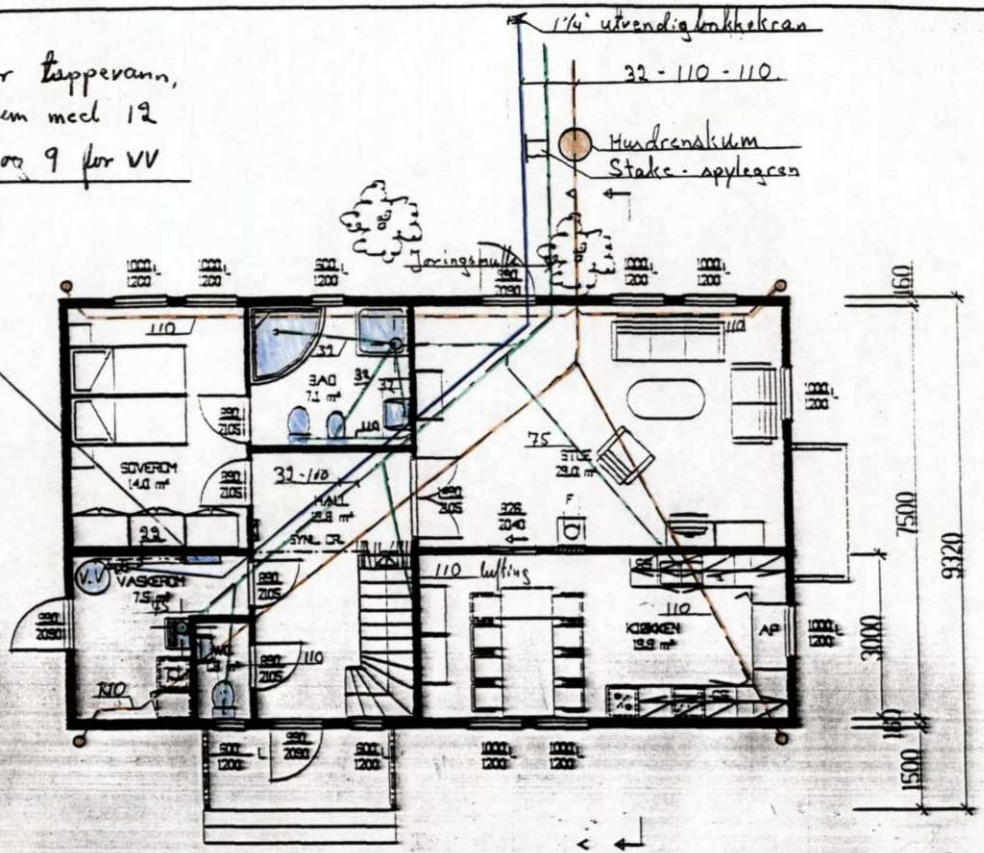
Fordelerskap for tappevann, rør i rør system med 12 kurser for kv og 9 for VV

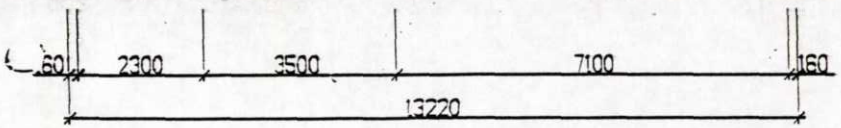
1¼" utvendig bunnkrankran

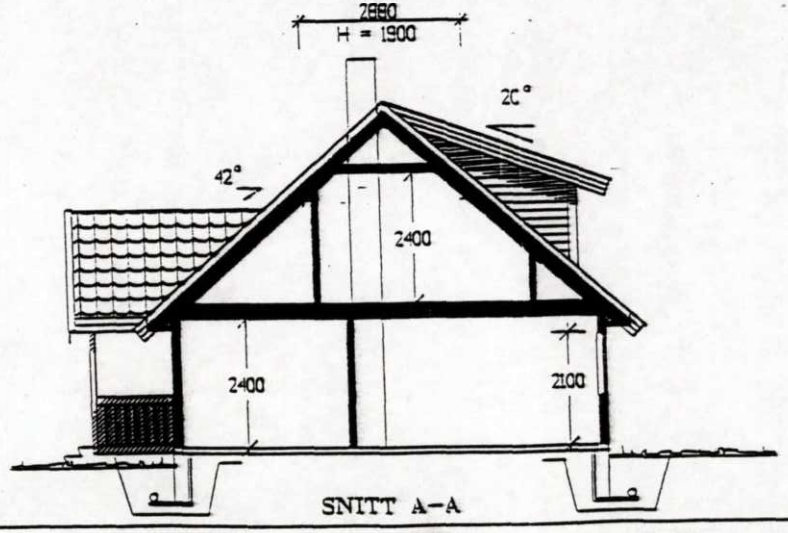
32 - 110 - 110

Hundrenskum Stake - spylegrav




UTREGNING BRA =

| | |
|---|---|
| HOVEDPLAN = | 96.75 m² |
| ETASJEPLAN = | 58.08 m² |
| TOTALT = | 154.83 m² |

BRA = 155 m²

205/96

MOSS KOMMUNE
VANN- OG AVLØPSAVD.

A UNDERTILPASSET 15.04.96 elk

# LYKKEBO

| | |
|---|---|
| ENEBOLIG FOR : | BENTE OG ARVE ARVESEN |
| PLANER - SNITT | BAMSEVEIEN 130 - MOSS |

Block Watne

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | HUSTOFT | TEGNINGS NR. | A3-4823 |
| GODKJ. | | | |
| MÅL | 1:100 | OBJEKT NR. | HUSTYPE |
| DATO | 22.09.95 | A1901 | BLOCK EGEN |

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

SØKNADEN AVD. ARCOPLAN AS

POSTBOKS 522
1606 FREDRIKSTAD
TLF. 69 32 87 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

# Oversiktskart

Adresse: **Bamseveien 130, 1596 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/2610/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 587 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.01.2026



# Matrikkelkart

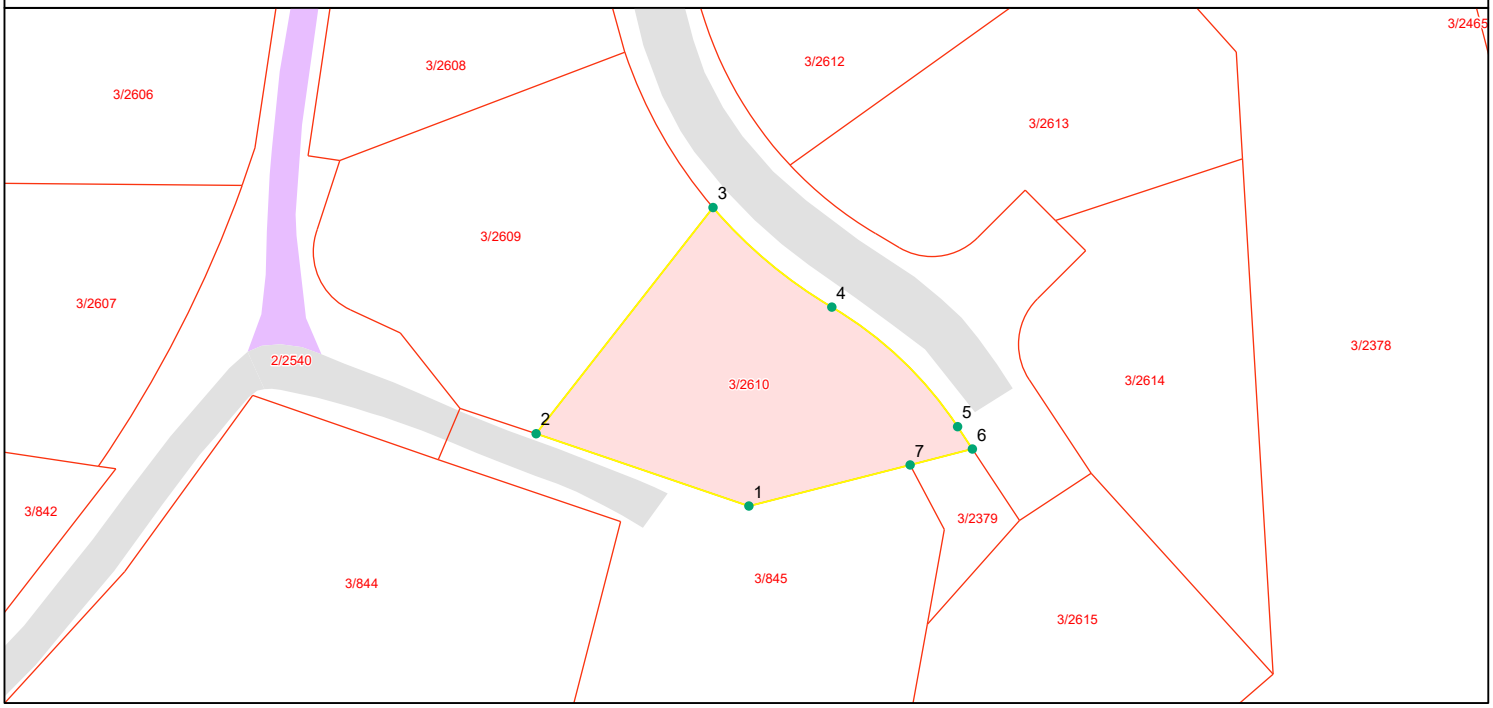
Adresse: **Bamseveien 130, 1596 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/2610/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 587 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.01.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 587 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6589302.08 | 596032.29 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 20.99 | 0 |
| 2 | 6589308.84 | 596012.43 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 26.85 | 0 |
| 3 | 6589329.99 | 596028.94 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 14.55 | 43.999 |
| 4 | 6589320.68 | 596040.03 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 16.36 | 35.999 |
| 5 | 6589309.5 | 596051.77 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 2.51 | 0 |
| 6 | 6589307.41 | 596053.15 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | Terrengmålt | 13 | 6 | 0 |
| 7 | 6589305.92 | 596047.34 | Ikke spesifisert | Ukjent | Terrengmålt | 13 | 15.54 | 0 |

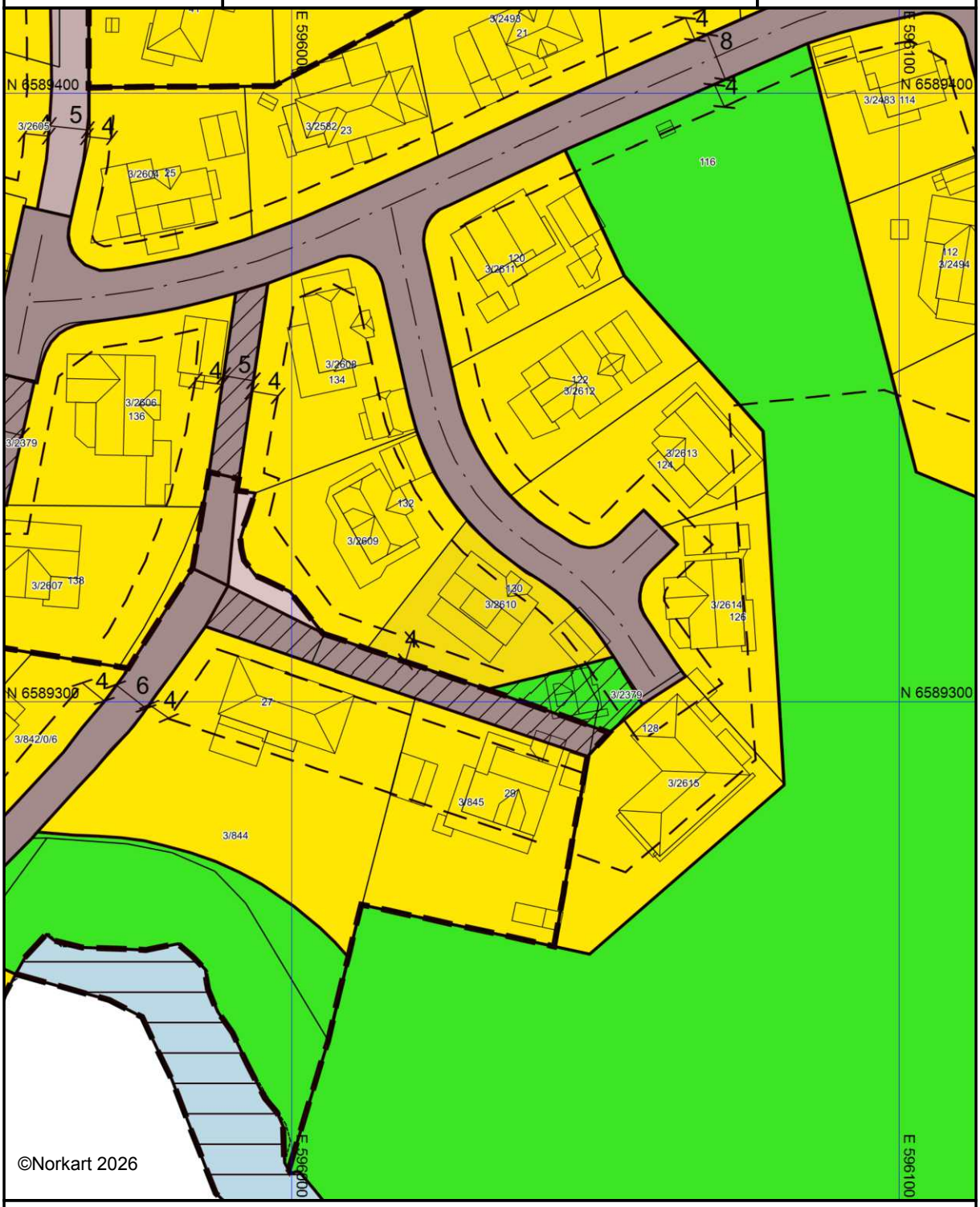
Moss kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 3/2610
Adresse: Bamseveien 130
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000

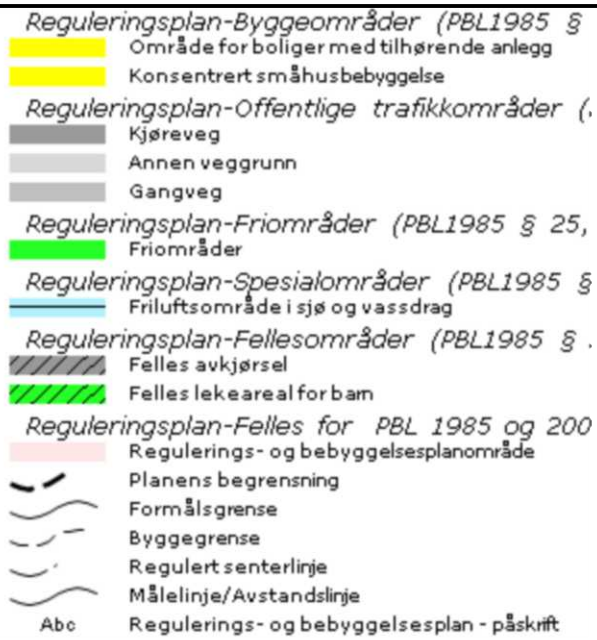
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



Bjr.48/87
Rjr.10/87

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR "SYDSKOGEN"

1. Det regulerte området er vist med plangrense på kart i målestokk 1:1000, datert 7.5.87, godkjent i bystyret ...14. JULI - 87:...

2. Eneboligområde

a. I området kan oppføres bolighus med brutto gulvareal inntil 25 % av netto tomtestørrelse, og tilhørende garasjer med grunnflate inntil 36 m2.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1½ etasje med unntak av tomter med regulert byggegrense mot Vansjøsiden, hvor bebyggelse kun tillates i 1 etasje uten innredet loft. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det kan underetasje tillates.

c) På hver tomt skal det være plass for garasje og minimum 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet. Garasje kan, innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, tillates oppført i nabogrense.
Bygningsrådet kan tillate at frittliggende garasje parallelt med adkomstveg plasseres inntil 1 m fra reguleringslinje mellom tomt og veg.

Bolighus og garasje på samme eiendom skal gis en enhetlig utforming og materialbruk.

d) Husplassering fastsettes av bygningsrådet, som også skal godkjenne gesims- og sokkelhøyder, materialer og farger på hus og takflater, og kan for grupper av hus fastsette takform og takvinkler.

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en harmonisk utforming.

e) Før byggemelding behandles skal det foreligge situasjonsplan som viser.

- bygningens plassering
- avkjørsel fra offentlig veg
- garasjeplassering og nødvendig biloppstillingsplass
- terrengarrondering.

f) Plassering, høyde og utførelse av gjerder, innhengninger og forstøtningsmur m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

Utenfor byggegrensen mot Vansjø tillates kun oppført et terrengtilpasset, diskret utformet gjerde.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares utenfor byggegrensen mot Vansjø og tilstøtende jordbruksareal, og forøvrig bevares i størst mulig utstrekning.

3. Område for terrassehus (felt A)

a) I området skal det oppføres 4 terrassehus med tilhørende parkeringsanlegg og lekeplasser.

b) For hver leilighet skal det være en parkeringsdekning på minimum 1,25 plass/leilighet. Herav skal en plass/leilighet være i felles garasje under hvert terrassehus.

c) Før utbygging igangsettes skal det foreligger detaljplan som viser:

- bygningenes nøyaktige plassering og etasjetall
- detaljutforming av adkomstveger
- gjesteparkeringsplasser
- utforming av lekeplasser, gangveger og forbindelser til friareal
- terrengarronderinger
- eksisterende og framtidig vegetasjon

d) Lekeplasser skal ferdigstilles parallelt med ferdigstillelse av terrassehusene.

4. Område for rekke-/kjedehusbebyggelse (felt B)

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer, eller en etasje med underetasje

b) Bebyggelsen skal ha saltak.

c) I områdene skal det opparbeides parkeringsplasser som gir en dekning på minimum 1,25 plasser pr. leilighet, hvorav en plass skal kunne bebygges med garasje.

d) Før utbygging igangsettes skal det foreligge detaljplan som bygger videre på bebyggelsen vist i reguleringsplanen, og som viser:

- bygningens plassering, etasjetall og møneretning
- avkjørsler, garasjer og parkeringsplasser
- interne gangveger
- utforming av lekeplasser
- terrengarrondering
- eksisterende og framtidig vegetasjon.

e) Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med ferdigstillelse av leilighetene.

5. Område for konsentrert eneboligbebyggelse (felt C)

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer, eller i en etasje med underetasje.

b) Bebyggelsen skal ha saltak.

c) Boligene kan med de branntekniske krav som følger av bygningsforskriftene plasseres nærmere nabogrense enn 4 m og med mindre innbyrdes avstand enn 8 m, eller de kan sammenkjedes med garasje/carport.

d) Til hver bolig skal det være plass for garasje/carport og minimum 1 biloppstillingsplass pr. boligenhet.

e) Før utbygging igangsettes skal det foreligge detaljplan som bygger videre på bebyggelsesmønsteret som er vist i reguleringsplanen, og som viser:

- tomtegrenser
- bygningenes plassering, etasjetall og møneretning
- avkjørsler, garasjer/carport og biloppstillingsplass
- utforming av lekeplass
- terrengarrondering
- eksisterende og framtidig vegetasjon.

f) Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med ferdigstillelse av boligene.

6. Område for konsentrert småhusbebyggelse (felt D)

a) Bebyggelsen skal oppføres i 1½ etasje eventuelt med underetasje der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

b) Bebyggelsen skal ha saltak.

c) I området skal det opparbeides parkeringsplasser for minimum 1,25 plasser pr. bolig, hvorav en plass skal kunne bebygges med garasje.

d) Før utbygging kan igangsettes skal det foreligge detaljplan som bygger videre på bebyggelsen vist i reguleringsplanen, og som viser:

- bygningens plassering, etasjetall og møneretning
- avkjørsler, garasjen og parkeringsplasser
- interne gangveger
- utforming av lekeplasser
- terrengarrondering
- eksisterende og framtidig vegetasjon

e) Lekeplasser skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med ferdigstillelse av boligene.

7. Industriområde

Området tillates planert i sammenheng med tilstøtende industriområde, med unntak av det avsatte isolasjonsbeltet som skal arronderes for å oppta terrengforskjellene mellom boligområdet og planert industriområde.

Isolasjonsbeltet skal tildekkes med vekstlige masser utlagt med maks fall 1:3, og beplantes.

Før planeringsarbeid igangsettes skal det foreligge godkjent, kotesatt detaljplan for terrengarrondelingen.

Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene for Solgaard Skog industriområde, godkjent av bystyret 30.4.87.

8. Friområde

a) I friområdene er det ikke tillatt å fjerne eksisterende vegetasjon utover skjøtsel for å vedlikeholde skogen. Skjøtselen skal ta sikte på å skape attraktive friområder hvor det tas hensyn til områdenes særpreg og funksjon.

Vanlig skogsdrift med flatehogst tillates ikke.

b) Bygningsrådet kan tillate oppført mindre bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til områdenes bruk som friområde.

9. Fellesbestemmelser

a) I tillegg til disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven, byggeforskriftene og bygningsvedtektene for Moss kommune.

b) Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, dispensere fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Moss kommune.

c) Etter at reguleringsplanen er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen med bestemmelser.

Bystyresak nr 68/87

Vedtatt av Moss bystyre i møte 16. juni 1987.

Returneres til:

Adv. Lolland, Rynning og Lolland
Fleischersgt. 5
1531 Moss

Vedlegg

TINGLYST
11. 06. 96
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 4438

# Skjøte[1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen(e)[2]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0104 | Moss | 3 | 2610 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn | [X] Nei | [ ] Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | [X] Nei | [ ] Ja |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale | [X] Nei | [ ] Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | [X] Nei | [ ] Ja |

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] Bolig-eiendom B [ ] Fritids-eiendom F [ ] Forretning/kontor V [ ] Industri I [ ] Landbruk L [ ] Off. vei K [ ] Annet A

Type bolig:
[X] Frittligg. enebolig FB [ ] Tomanns-bolig TB [ ] Rekkehus/kjede RK [ ] Blokk-leilighet BL [ ] Annet AN

## 2. Kjøpesum

Kr 225.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Skifteoppgjør [ ] 6 Annet

**Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte**

## 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 225.000,-

## 4. Overdras fra

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 21 07 53 [redacted] | Lauritz Thorbjørnsrød | |

Doknr: 4438 Tinglyst: 11.06.1996 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## 5. Til

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4] | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| 19 12 45 [redacted] | Arve Øistein Arvesen | [X] Ja [ ] Nei | 1/2 |
| 14 10 54 [redacted] | Bente Tove Arvesen | [X] Ja [ ] Nei | 1/2 |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |

## 6. Særskilte avtaler[5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr. 3 bnr. 845 har rett til å knytte seg til stikkledninger til denne eiendom og gnr. 3 bnr. 2609 med solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles ledningsnett.
Eieren er innforstått med at det er felles vedlikeholdsansvar for tekniske anlegg samt for øvrige fellesareal innen området.
Selgeren, eller den han bemyndiger, har rett til å legge vann-, kloakk- og overvannsledninger samt veigrøft, veiskråinger, sluk, elektriske kabler, kabelskap og gatelysmaster etc. inn på tomten vederlagsfritt i den utstrekning dette finnes nødvendig.
Anleggene forutsettes lagt slik at de ikke er til hinder for bebyggelsen på tomten.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

**Kjøpers/erververs underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.** 6)

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**

[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

**2. Er utstederen/utstederne gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?**

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei må også spørsmål 3 besvares

**3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?**

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Moss, mai 1996

**Utsteders underskrift** 7) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lauritz Thorbjørnsrød (sign.) Lauritz Thorbjørnsrød

**Bortfesters underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

KNut Lolland (sign.) Knut Lolland - adv.

Adresse Fleischersgt. 5, 1531 Moss

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

**Ektefellens/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

# Bamseveien 130

Nabolaget Solgård skog/Torbjørnsrød - vurdert av 37 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Krapfoss skole (1-7 kl.)<br>189 elever, 13 klasser | 11 min<br>1 km |
| Verket skole (1-10 kl.)<br>506 elever, 25 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| Malakoff videregående skole<br>1000 elever, 46 klasser | 24 min<br>2 km |
| Kirkeparken videregående skole<br>710 elever, 28 klasser | 8 min<br>4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Marine Trading avd. Bjørnåsveien | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Misjonshuset Krapfoss<br>Linje 620 | 9 min<br>0.7 km |
| Moss stasjon<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 9 min<br>4.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 12 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sydskogen barnehage (1-5 år)<br>31 barn | 5 min<br>0.5 km |
| Skarmyra barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 23 min<br>2 km |
| Verket barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 6 min<br>2.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Vålerveien | 10 min |
| Bunnpris Vålerveien | 17 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 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Mosseporten Senter | 7 min |
| Vitusapotek Mosseskogen | 4 min |
| Moss Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sydskogen ballbinge | 6 min |
| Eika femmerbane nærmiljøanlegg | 11 min |
| EVO Moss | 7 min |
| Spenst Moss | 8 min |

«Eldre etablert nabolag med relativt store, skjermede tomter.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

—

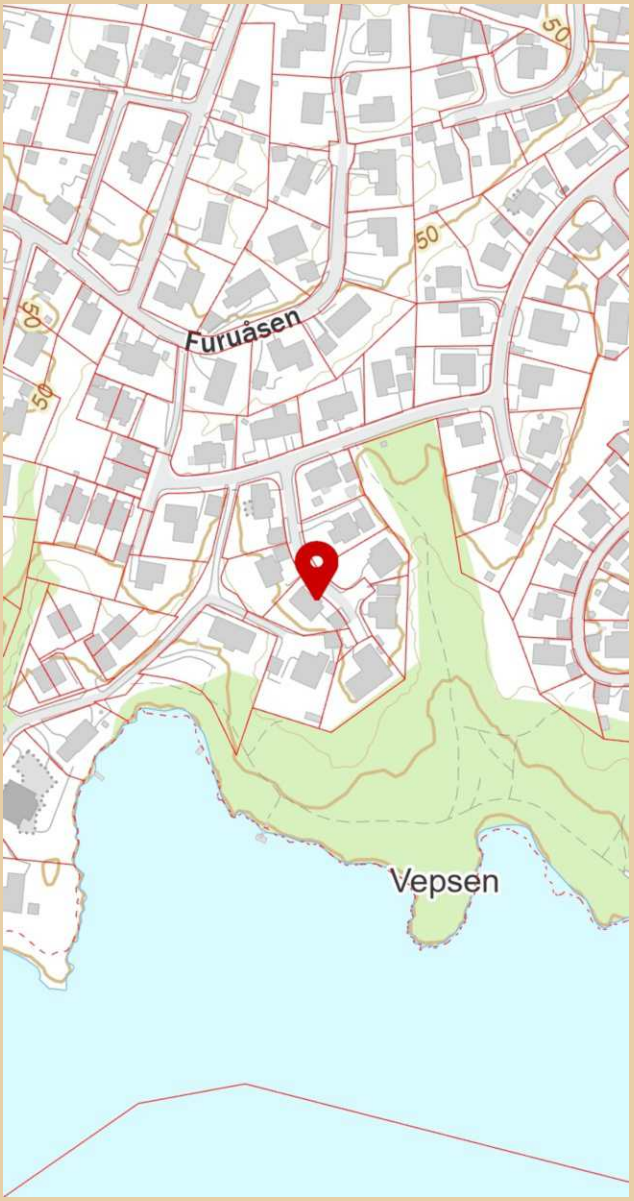
**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel




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 2026

# Bamseveien 130

Nabolaget Solgård skog/Torbjørnsrød - vurdert av 37 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Krapfoss skole (1-7 kl.)<br>189 elever, 13 klasser | 11 min<br>1 km |
| Verket skole (1-10 kl.)<br>506 elever, 25 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| Malakoff videregående skole<br>1000 elever, 46 klasser | 24 min<br>2 km |
| Kirkeparken videregående skole<br>710 elever, 28 klasser | 8 min<br>4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Marine Trading avd. Bjørnåsveien | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Misjonshuset Krapfoss<br>Linje 620 | 9 min<br>0.7 km |
| Moss stasjon<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 9 min<br>4.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 12 min |

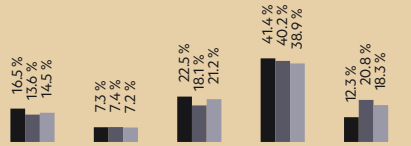
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sydskogen barnehage (1-5 år)<br>31 barn | 5 min<br>0.5 km |
| Skarmyra barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 23 min<br>2 km |
| Verket barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 6 min<br>2.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Vålerveien | 10 min |
| Bunnpris Vålerveien | 17 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Solgård skog/Torbjørnsrød | 825 | 345 |
| Moss | 41 002 | 20 017 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 93/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 89/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

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 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sydskogen ballbinge | 6 min |
| Eika femmerbane nærmiljøanlegg | 11 min |
| EVO Moss | 7 min |
| Spenst Moss | 8 min |

«Eldre etablert nabolag med relativt store, skjermede tomter.»

— Sitat fra en lokalkjent

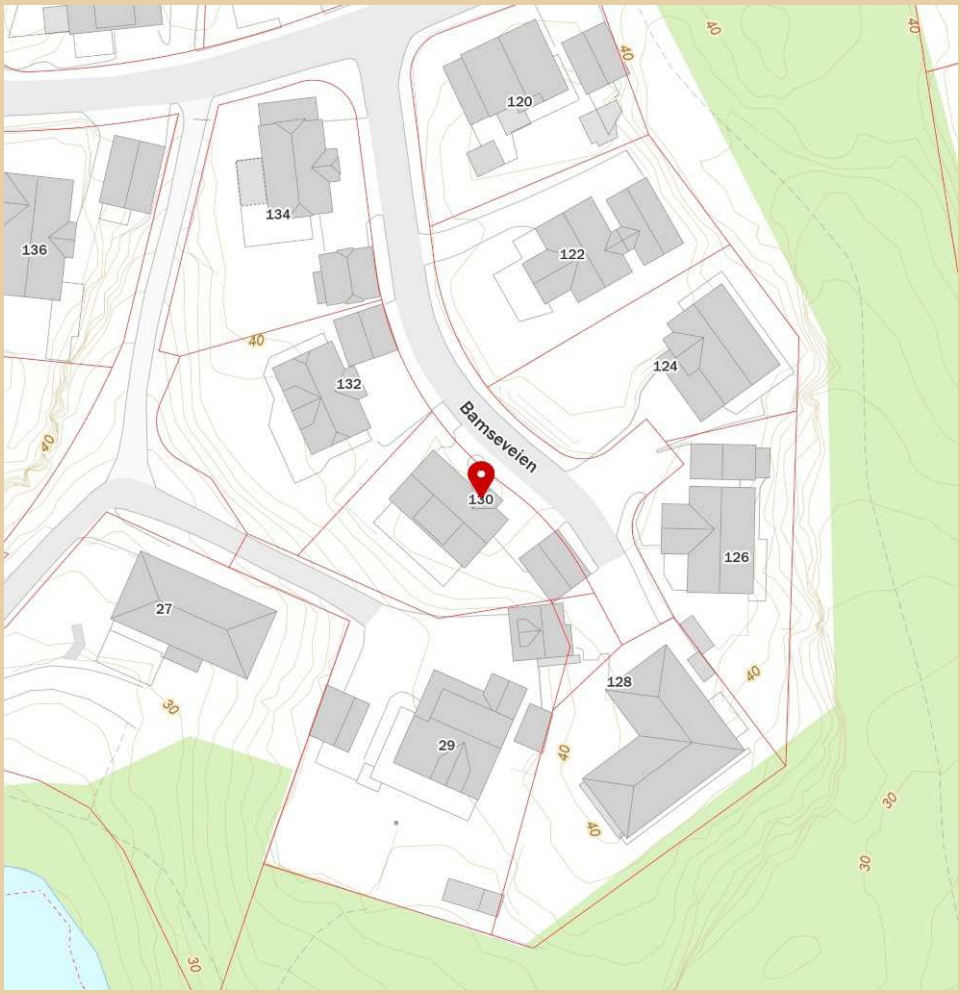
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100




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 2026

# Bamseveien 130

Nabolaget Solgård skog/Torbjørnsrød - vurdert av 37 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Krapfoss skole (1-7 kl.)<br>189 elever, 13 klasser | 11 min<br>1 km |
| Verket skole (1-10 kl.)<br>506 elever, 25 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| Malakoff videregående skole<br>1000 elever, 46 klasser | 24 min<br>2 km |
| Kirkeparken videregående skole<br>710 elever, 28 klasser | 8 min<br>4 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Marine Trading avd. Bjørnåsveien | 12 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Misjonshuset Krapfoss<br>Linje 620 | 9 min<br>0.7 km |
| Moss stasjon<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 9 min<br>4.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 12 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Sydskogen barnehage (1-5 år)<br>31 barn | 5 min<br>0.5 km |
| Skarmyra barnehage (1-5 år)<br>69 barn | 23 min<br>2 km |
| Verket barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 6 min<br>2.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Spar Vålerveien | 10 min |
| Bunnpris Vålerveien | 17 min |

FINN 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 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Mosseporten Senter | 7 min |
| Vitusapotek Mosseskogen | 4 min |
| Moss Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Sydskogen ballbinge | 6 min |
| Eika femmerbane nærmiljøanlegg | 11 min |
| EVO Moss | 7 min |
| Spenst Moss | 8 min |

«Eldre etablert nabolag med relativt store, skjermede tomter.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

—

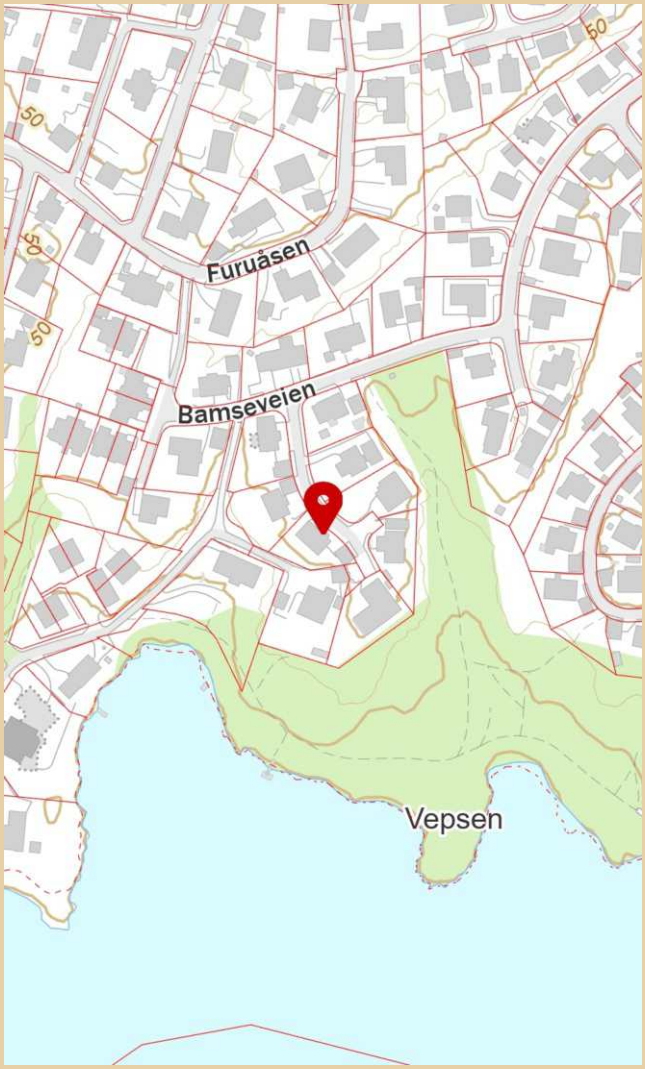
**Støynivået**
Lite støynivå 94/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel




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 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## 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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Bamseveien 130, 1596 Moss
Gnr. 3, Bnr. 2610, Moss kommune.

**Oppdragsnummer:**
116260010


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Moss

**Saksbehandler:** Hasan Øzbal

**Telefon / Mobil:** 69 70 01 00 / 957 09 421

**E-post:** hasan.ozbal@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---

# Vedlegg