PRIVATMEGLEREN
MOSS

HASSELBAKKEN 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Midlertidg brukstillatelse

Tegninger

Grunnkart

Oversiktskart og matrikkelrapport

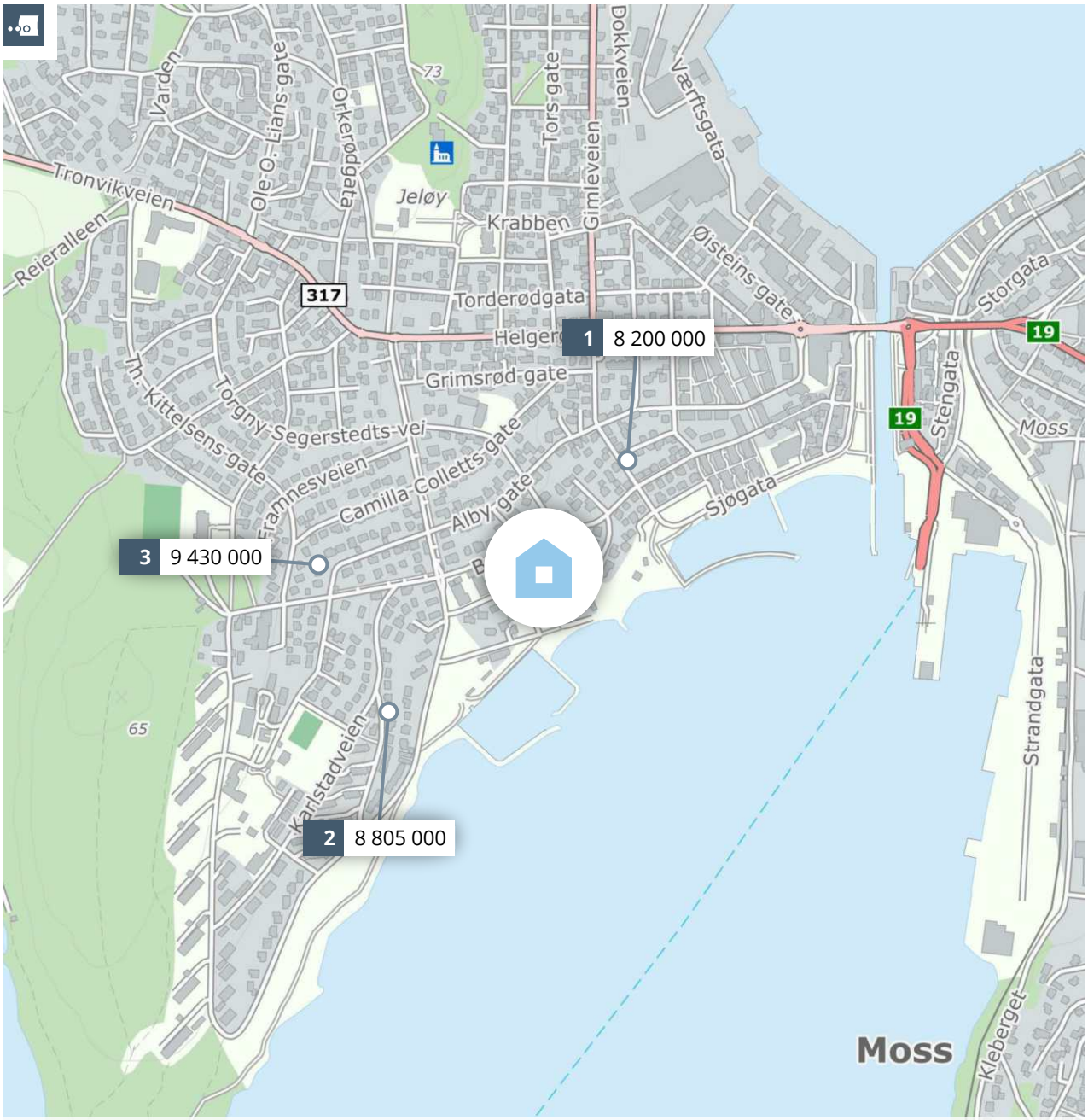
Kommunale gebyrer

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HASSELBAKKEN 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 21.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Eirik Reinnel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hasselbakken 2, 1515 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 1 BNR 1207 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS Grimsrød - Vårli

Verdivurdert til

6 990 000

-	6 990 000	23 857
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	293 m²	- m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Tomt					841 m²	
Byggeår					1930	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fiskegata 14				19.07.2024	9 000 000	**8 200 000**	0	8 200 000	**32 540**
	252 m²	1914	550 m²	3 sov						
2	Horsens gate 4				23.08.2024	8 800 000	**8 805 000**	0	8 805 000	**42 536**
	207 m²	1958	871 m²	4 sov						
3	Alby gate 41				13.05.2025	9 250 000	**9 430 000**	0	9 430 000	**42 864**
	220 m²	1969	900 m²	3 sov						

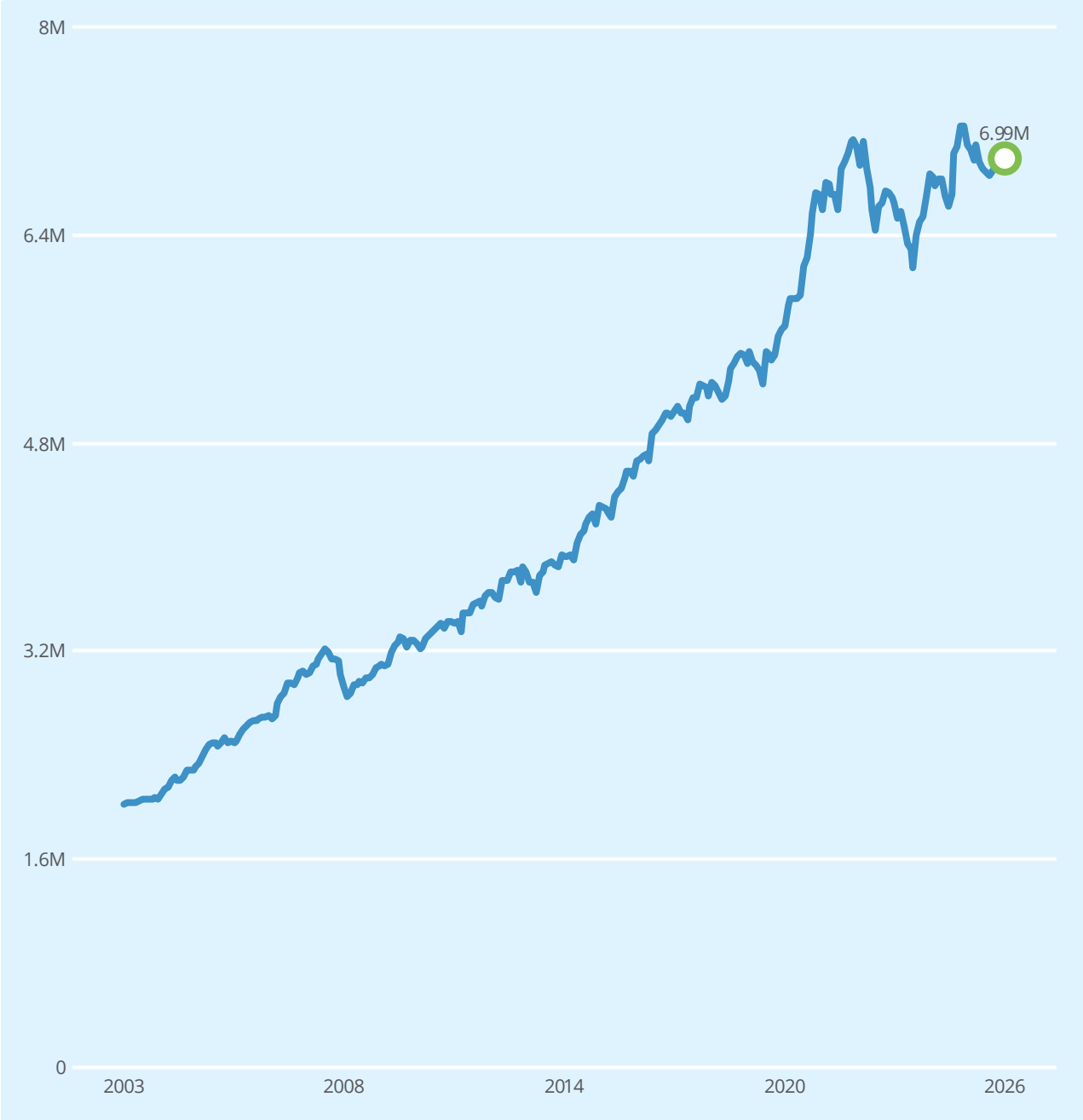
,

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i MOSS kommune nå

60
eneboliger til salgs

8.9M
8.6M
8 245 000 Prisantydning i snitt
8.0M
7.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Eneboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

69
eneboliger solgt

6.4M
6 272 000 Prisantydning i snitt
6 215 000 Salgspris i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
74
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 322 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

29 510 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

23 857 Hasselbakken 2 Totalpris 6 990 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Hasselbakken 2 , 1515 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1207

Sum areal alle bygg: BRA: 325 m² BRA-i: 293 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 04.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2048 **Eiendomsverdi ref nr:** QJ8294

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Eldre enebolig på to etasjer pluss kjeller fra 30-tallet.
Boligen er påbygget i flere omganger.
Garasje i deler av kjelleren.
Boligen holder normal til enkel standard.
Oppgraderinger og påkostninger må påregnes.
Det er kjøkken i både 1 og 2 etg.
Peis og parafinbrenner i begge etasjer.
Det er satt inn ny luft til luft varmepumpe.
Nyere taktekking.

Utdrag av tilstand:

Eldre bad.
Rustskader i sluket.
sprekkdannelser i vasken.
Slitasje på gulv og veggoverflater.

Eldre vaskerom.
Ingen synlig membran på gulv eller vegger.

Flere kledningsbord med råte.
Kledningen bærer preg av manglende vedlikehold.

Opp til ca 45 mm skjevhet i gulvet i stuen i 2 etg.

Parafinbrenner i 1 og 2 etg.
1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger.
Biofyringsolje eller bioparafin er et av alternativene man kan gå over til.
Pipevanger er tildekket.

En del slitasje på de eldste vinduene.
Høyst sannsynlig punktert glass på stuevindu i 1 etg.

Eldre innvendige overflater med en del slitasje.

Eldre kjøkkeninnredninger.

Sprekkdannelser i grunnmuren.
Noen av sprekkene er gjennomgående.

Eldre drenering med ukjent oppbygning.
Saltutslag i kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1930

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Det ble lagt ny takstein for ca 4 år siden.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Beslag på kopebord.
Stigetrinn til pipe.
Snøfangere over garasjen.
Veggene har trekonstruksjon fra byggeåret av ukjent utførelse.
Utvendig stående og liggende bordkledning.
Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel.
Vinduer med 2-lags isolerglass og pressglass.
Enkelte koblede vinduer i kjeller.
Trekarmer.
Kjøkkenvindu fra 2011, baderomsvindu fra 2014, stuevindu i 2 etg fra 2014 og det er nylig satt inn tre nye vinduer i kjeller, ellers eldre vinduer.
3 vinduer med markise i 1 etg.
Boligen har teak hovedytterdør.
Hev og senk terrassedør i 2 etg.
Vippeport i garasjen.
Fra 2 etg er det utgang til en takterrasse.
Trelemmer på gulvet.
Underlagspapp.
Trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har parkett, laminat, teppe, filt-fliser og belegg.
Vegger med strie, tapet, panel og plater.
Himlinger med trepanel, takess og slettmalte flater.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer og trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Boligen har mursteinspipe.
Peis med innsats i stuen.
Parafinkamin i gangen i 1 etg.
Åpen peis med parafinbrenner på siden i 2 etg.
Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Åpne murvegger i kjeller.
Innvendige tretrapper med belegg.
Innvendig har boligen finèrdører.
Vitrinedør i hallen.
Garderobeskap i hallen, på soverommene og gang i 2 etg.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Epoksybelegg på gulvet
Sluk.
Vegger med baderomsplater og panelplater.
Rommet har dusjkabinett, servantskap, speilskap og gulvstående wc.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Eldre vaskerom i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv.
Vegger med panel og fliser.
Rommet har utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkken i 1 etg.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat og stål.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipen.

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter i 2 etg.
Benkeplate i laminat og stål.
Integrert komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 2 etg.
Rommet har servantskap og gulvstående wc.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med skrusikringer.
Hovedkurs på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 25/15 og 10 amp.
Varmekabler i ene stuen i 1 etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjent alder og oppbygning av dreneringen.
Bygningen har betonggrunnmur og noe Leca.
Plen , brostein og skifer mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål i garasjen.

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

Tegninger som foreligger i kommunen stemmer med dagens bruk.

Garasje

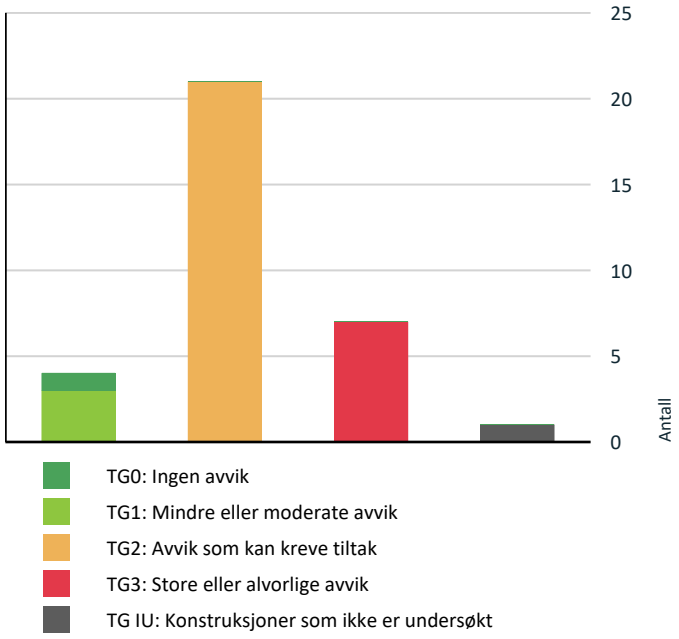
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

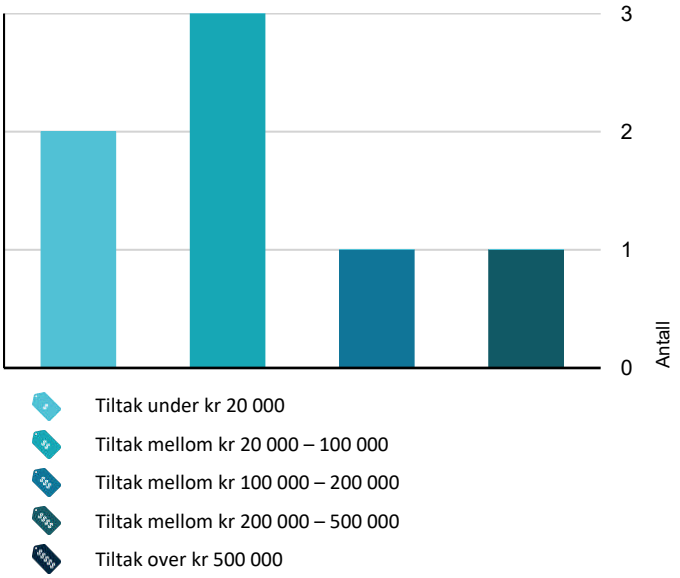
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Kjøkken > 2 etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > 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
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Spesialrom > 2 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2 etg > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etg > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1930

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Tilbygg av hall i 1 etg med takterrasse og kjeller.
1968	Tilbygg	Tilbygg i alle etasjer.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Det ble lagt ny takstein for ca 4 år siden.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Nyere betongstein på taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Beslag på kopebord.
Stigetrinn til pipe.
Snøfangere over garasjen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon fra byggeåret av ukjent utførelse.
Utvendig stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Flere kledningsbord med råte.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Værslitt kledning i front.



Råte i bord inn på vinduet.



Råte i kledning på gavlveggen.



Bord med råte.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Eldre tak med noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og pressglass.
Enkelte koblede vinduer i kjeller.
Trekarmer.
Kjøkkenvindu fra 2011, baderomsvindu fra 2014, stuevindu i 2 etg fra 2014 og det er nylig satt inn tre nye vinduer i kjeller, ellers eldre vinduer.
3 vinduer med markise i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

En del slitasje på de eldste vinduene.
Høyst sannsynlig punktert glass på stuevindu i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Det er satt inn 3 nye vinduer i kjelleren.



Kjøkkenvindu fra 2011 i 1 etg



Slitasje på de eldste vinduene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har teak hovedytterdør.
Hev og senk terrassedør i 2 etg.
Vippeport i garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på låsekassen til ytterdøren.

Konsekvens/tiltak

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



Ytterdøren.



Terrassedøren i 2 etg.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra 2 etg er det utgang til en takterrasse.
Trelemmer på gulvet.
Underlagspapp.

Tilstandsrapport

Trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Takterrassen



Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat, teppe, filt-fliser og belegg.
Vegger med strie, tapet, panel og plater.
Himlinger med trepanel, takess og slettmalte flater.

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

Eldre overflater med en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



Filt-fliser i 2 etg.



Parkettgulv med slitasje.



Merker på veggene til ene soverommet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer og trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Opp til ca 45 mm skjevhet i gulvet i stuen i 2 etg.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Opp til ca 45 mm skjevhet i gulvet i stuen i 2 etg



Opp til ca 40 mm skjevhet i gulvet i stuen i 1 etg

2 etg.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Tilstandsrapport

Peis med innsats i stuen.
Parafinkamin i gangen i 1 etg.
Åpen peis med parafinbrenner på siden i 2 etg.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Parafinbrenner.
1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger.
Biofyringsolje eller bioparafin er et av alternativene man kan gå over til.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Fjerne parafinbrennerne eller bygge den om til å bruke biobrensel.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Parafinkamin i 1 etg.



Peisen i stuen i 1 etg.



Peis og parafinbrenner i 2 etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Åpne murvegger i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

Tilstandsrapport



Saltutslag i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper med belegg.

Vurdering av avvik:

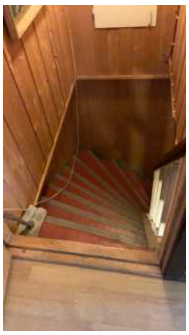
- Det er avvik:
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Eldre trapper.
Lav høyde trappen ned til kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Trappene trenger noe vedlikehold



Trappen ned til kjeller



Trappen opp til 2 etg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.
Vitrinedør i hallen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Garderobeskap i hallen, på soverommene og gang i 2 etg.

VÅTROM

1 ETG > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Epoksybelegg på gulvet
Sluk.
Vegger med baderomsplater og panelplater.
Rommet har dusjkabinett, servantskap, speilskap og gulvstående wc.

Vurdering av avvik:

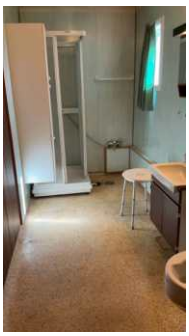
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rustskader i sluket.
sprekkdannelser i vasken.
Slitasje på gulv og veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Badet i 1 etg.



Sprekkdannelser i vasken.



Rustskader i sluket.

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på gulv.
Vegger med panel og fliser.
Rommet har utslagsvask i plast og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Ingen synlig membran på gulv eller vegger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerommet.



Ingen synlig membran i sluket.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking er fortatt pga alle veggene mot vaskerommet er av mur.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med glatte fronter i 2 etg.
Benkeplate i laminat og stål.
Integrert komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler oppgradering av innredningen.



Kjøkkenet i 2 etg.



Integrert komfyr.



Eldre integrert platetopp.

2 ETG > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vifte med begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sette inn ny vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Eldre ventilator.

1 ETG > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkken i 1 etg.
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat og stål.
Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler nytt kjøkken.



Kjøkkenet i 1 etg.



Slitasje på hengsler



Avskalinger på front.

1 ETG > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via pipen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vifte med begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sette inn ny vifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eldre ventilator.

SPESIALROM

2 ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2 etg.
Rommet har servantskap og gulvstående wc.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrommet i 2 etg.



Sprekkdannelser i vasken

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.


Stoppekran og digital vannmåler i kjeller


Det er irr på rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av støpejern og noe plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.


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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Det er installert luft til luft varmepumpe.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Nyere varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.



Tanken er plassert på vaskerommet i kjeller



Tanken er koblet til strøm via skjøteledning.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.
Hovedkurs på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 25/15 og 10 amp.
Varmekabler i ene stuen i 1 etg.

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

Tilstandsrapport

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.
Ukjent når anlegget er oppført.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-anlegget må kontrolleres av Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller tilsvarende kontrollinstanser.
Avvik må rettes og godkjennes.



Sikringsskap med eldre skrusikringer.



Skader på kontakt.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent alder og oppbygning av dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og noe Leca.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Sprekkdannelser i grunnmuren.
Sprekken er gjennomgående.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Plen , brostein og skifer mot husveggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er offentlig vannforsyning 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.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål i garasjen.

Vurdering av avvik:
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Oljetank i stål i garasjen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lavt rekkverk på takterrassen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Rekkverk på 72 cm på takterrassen.



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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Enkel standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Eldre garasje.
Garasjen har ikke bilvei fram og brukes kun som bod.
Støpt dekke.
Ringmur av betong.
Yttervegger av reisverk med utvendig liggende trekledning.
Vippeport.
Ett vindu.
Pultak med papp.

Nøktern standard med slitasje og skader.

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

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1995

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Enkel garasje.
Støpt dekke.
Ringmur av betong.
Yttervegger av reisverk med utvendig stående trekledning.
El-styrt Leddport i tre.
Saltak med plater.

Enkel standard.

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

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

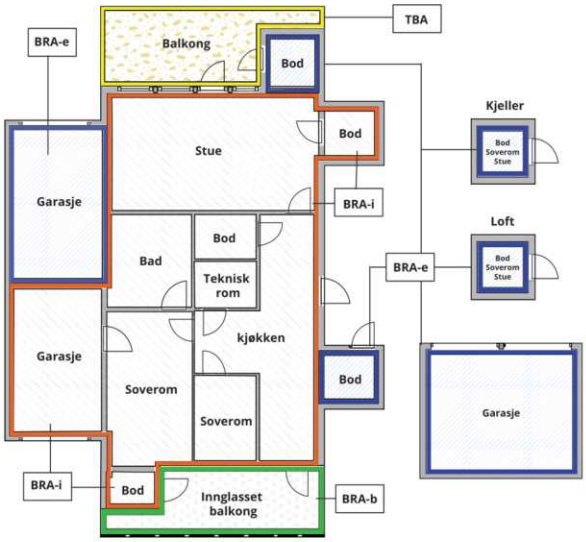
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg	63			63	26
1 etg	117			117	
Kjeller	113			113	
SUM	**293**				**26**
SUM BRA	**293**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Gang, toalettrom, kjøkken, stue, gang 2		
1 etg	Hall, gang, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, stue 2		
Kjeller	Trapperom, garasje, bod, bod 2, bod 3, vaskerom, bod 4, bod 5		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger som foreligger i kommunen stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	180	113
Garasje	0	17
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
29.4.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Ole Martin Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3103 MOSS	1	1207		0	840.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hasselbakken 2

Hjemmelshaver
Jenssen Åge Gerhard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et meget attraktiv boområde på Jeløy i Moss kommune.
Kort vei ned til strand og Søly marina.
Sentralt i forhold til Moss sentrum med alle sine fasiliteter.
Fint utgangspunkt for pendlere med kort vei til jernbane.
Kyststien hvor man kan gå langs vannet og komme frem til galleri F-15/Alby passerer forbi i strandkanten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på ca 840m2.
Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og en rekke beplantning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av elder enebolig på to etasjer pluss kjeller.
Garasje i deler av kjelleren.
Det er oppført to enkle garasjer på eiendommen, hvor den ene ikke har vei fram og kun benyttes som bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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/QJ8294

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260083
Addresse	Hasselbakken 2		
Postnr.	1515	Sted	MOSS
Selgers navn	Åge Gerhard Jenssen		
Selgers navn	Rune Pedersen		
Selgers navn	Ole Martin Jacobsen		
Selgers navn	Elsa Jenssen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

elsa jenssen

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

rune pedersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

kjeller vindu 3 stk bytta. ny varmepumpe montert av firma gjennnom obs bygg 2025?.

Initialer selger:
R P
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
R P
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Rune Pedersen*

Signert av *Ole Martin Jacobsen*

Initialer selger:
R P
O M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Moss kommune

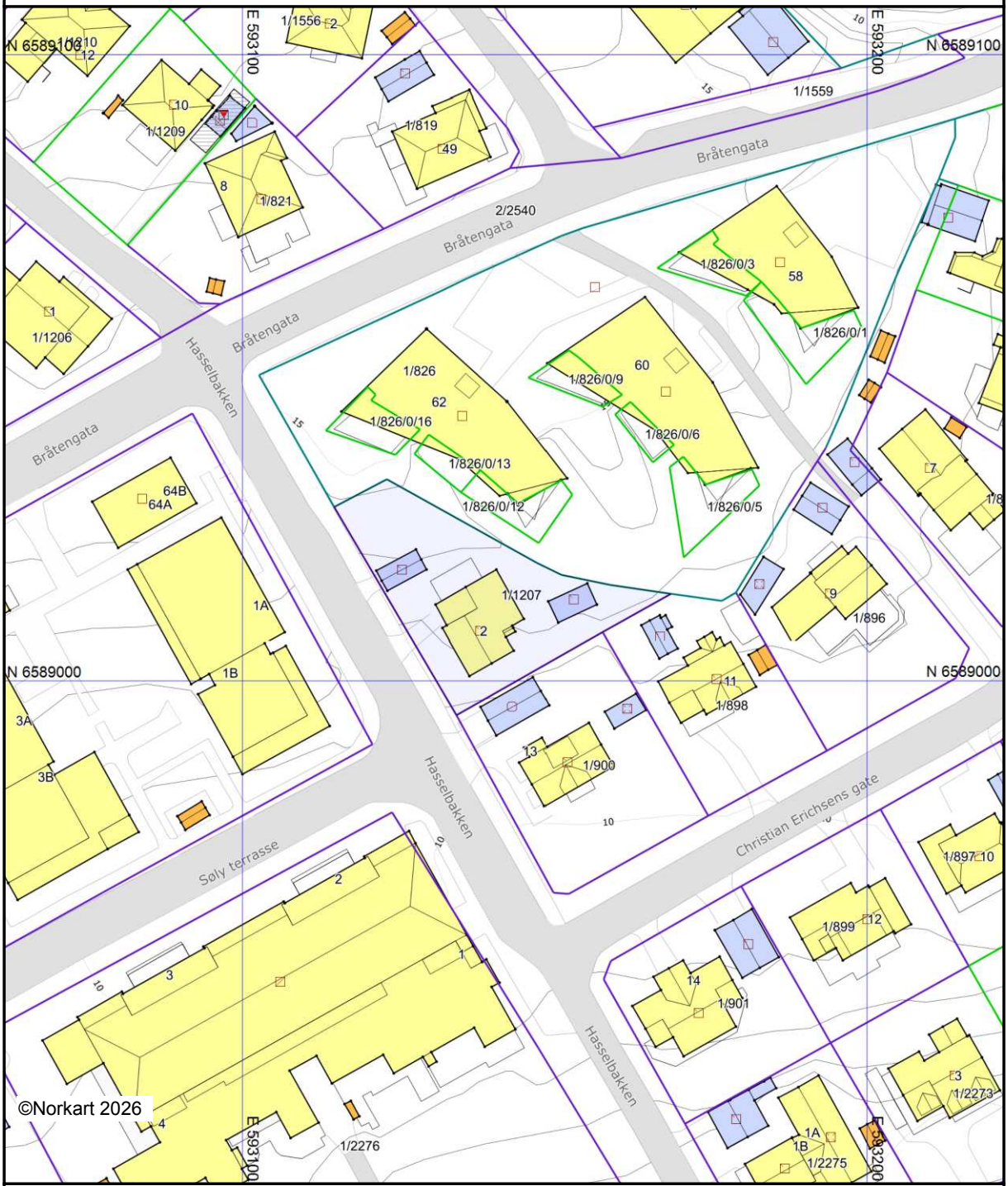
Grunnkart

Eiendom: 1/1207
Adresse: Hasselbakken 2
Dato: 15.04.2026
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.

BYGNINGSKONTROLLEN B.jnr. 510/68

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 22.1. 1970 1971 ble der i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning vedkommende:

Eiendommen: HASSELBAKKEN 2 (Tilbygg til bolighus, hoved-reparasjon.)

Eier: GERHARD JENSSEN

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Det mangler rekkverk på trapp til 2.etasje.

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

Bygningssjefen i Moss, 1.2.1971.

Erik Borg

Johnny Jacobsen
avd. ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningssjefen i Moss.

Ved synsforretning skal fremlegges:

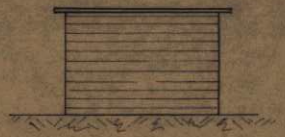
1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.



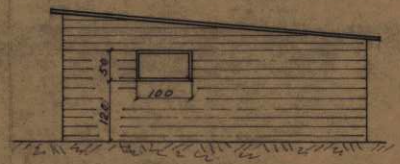
FASADE VEST



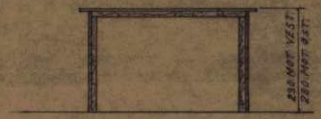
FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD



SNITT



215/63

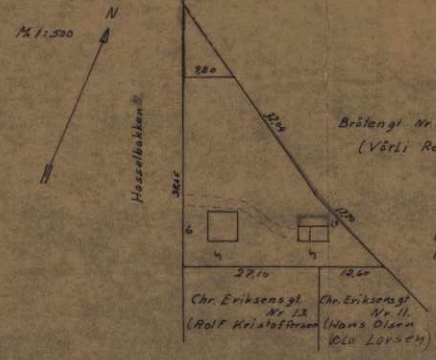
BYGN. JOURNAL NR.

31 MAI 1963

SAK NR. 345

I MØTE 8.6.63

Garasje
for herr Gerhard Janssen
Hasselbakken 2



1:50

Tegn. RJ

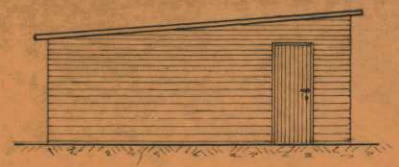
Kontr.

13/6-63

100 Plottet størrelsesordnen 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



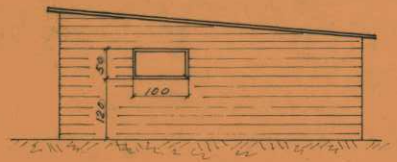
FASADE VEST



FASADE NORD



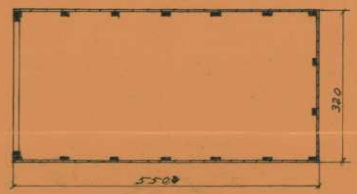
FASADE ØST



FASADE SYD



SNITT



215/63

BYGN. JOURNAL NR.

31 MAI 1963

SAK NR. 345

I MØTE XX 63

Garasje

for herr Gerhard Janssen

Hasselbakken 2

Målestokk 1:250

Tegn. AJ

Tres. 23/5-63

Kontrollert av:

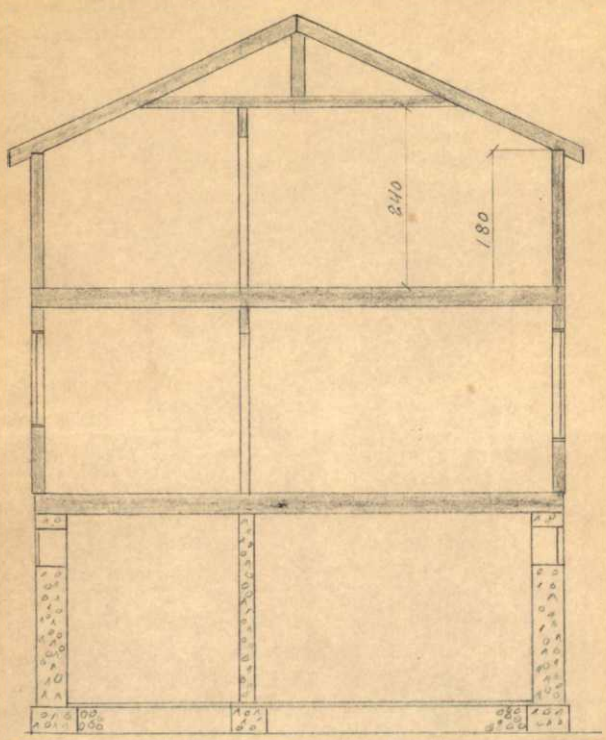
Kontrollert dato:

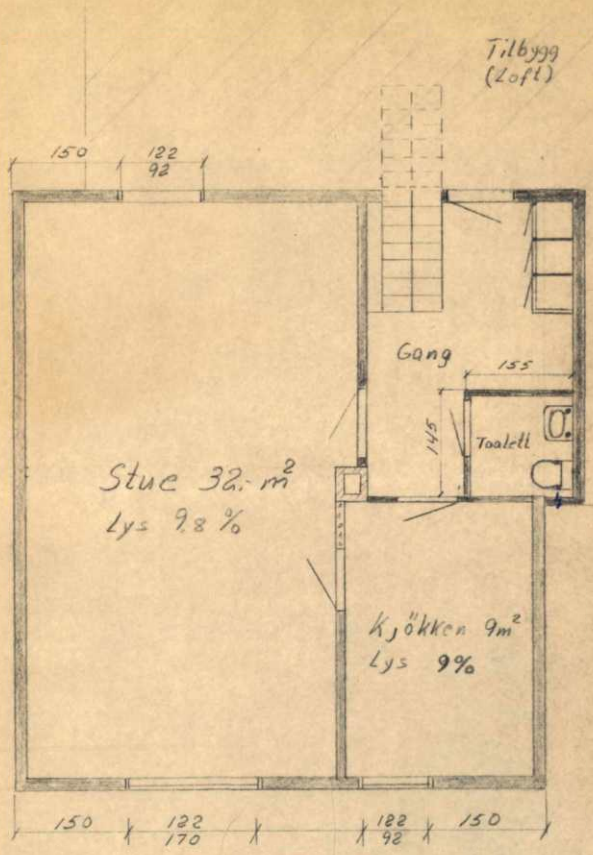
Revisjon:

Revisjon dato:

Revisjon sign:

Revisjon tegn





Tegn Ing Bø	M: 1:50	25/8 68
Forandring Tilbygg Plan 2etg. Snitt kjökken		Rev 21/12-68 6/3-69
Eier Gerhard Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

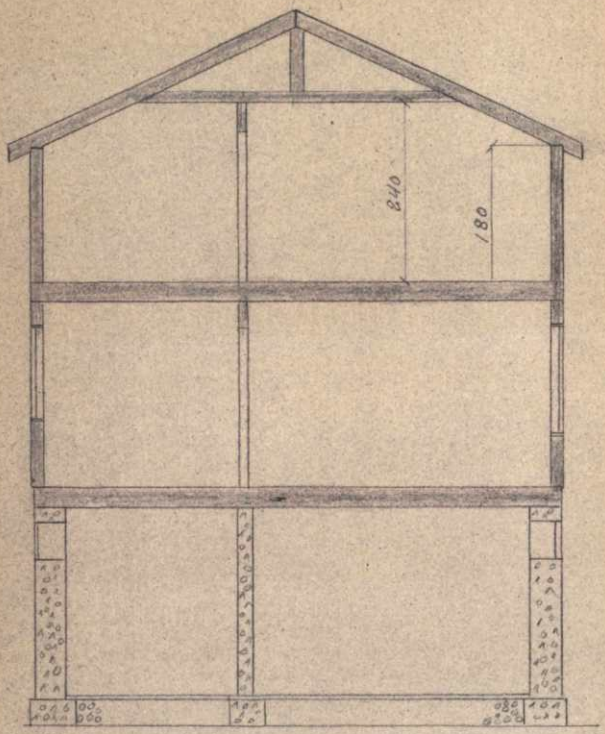
BYGN. JOURNAL NR. 510/68.

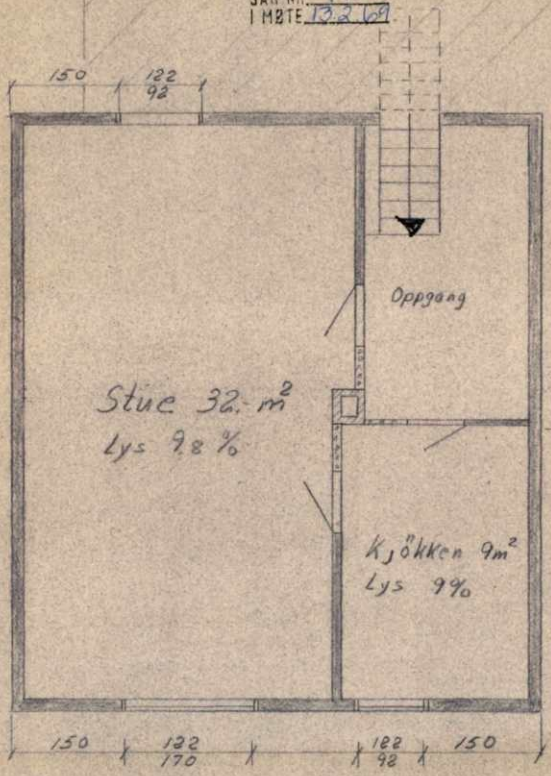
19 JAN. 1969

SAK NR. 97

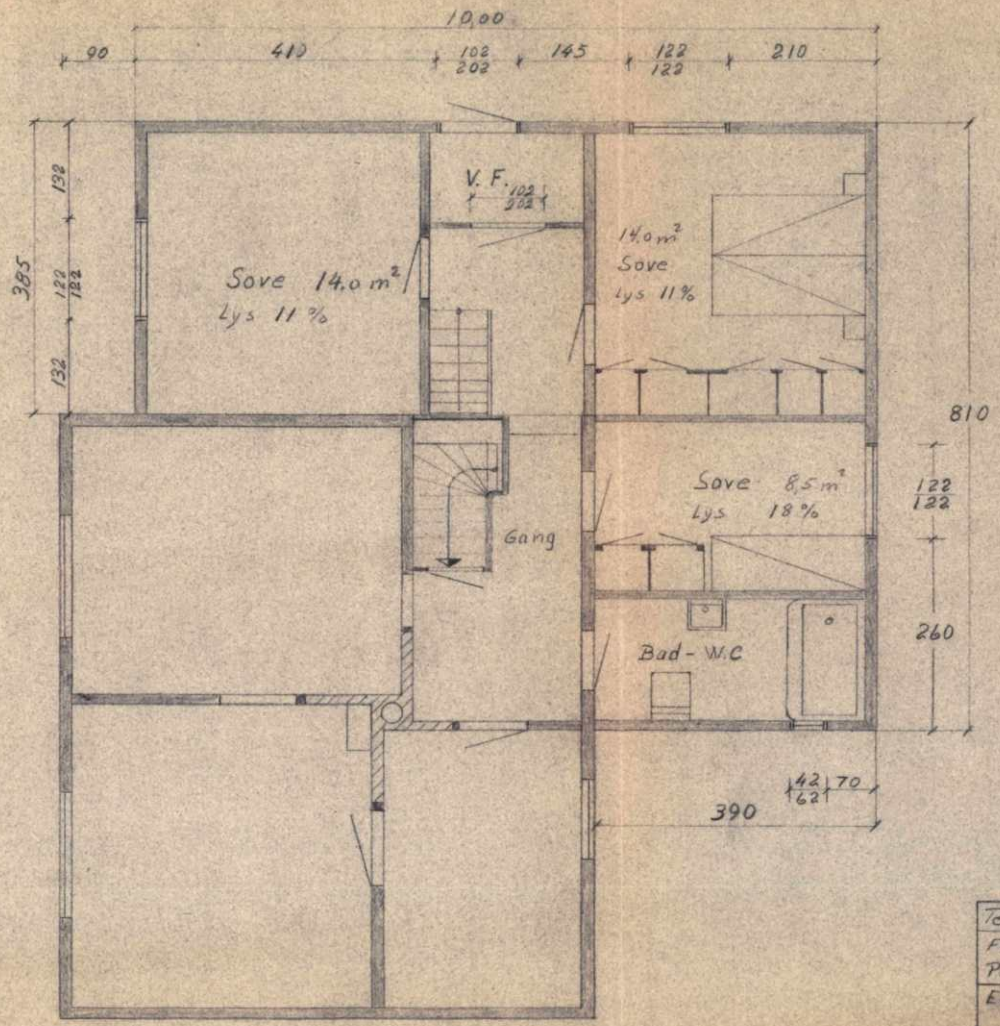
I MØTE 13.2.69

Tilbygg





Tegn Ing Bf	M: 1:50	25/8 68
Forandring Tilbygg Plan 2 etg Snitt Kjökken		Rev 21/12-68
Eier Gerhard Jenssen Hasselbakken 8 Moss		



BYGN. JOURNAL NR. 510/68.

19 JAN. 1969

SAK NR. 97

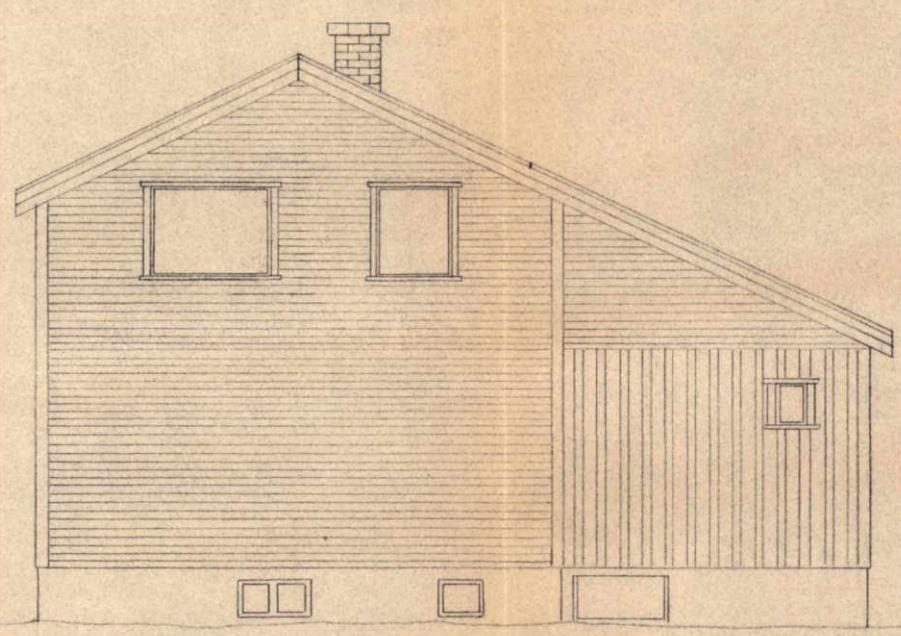
I MØTE 13.2.69

Tegn.-ing nr 7	M 1:50	Dato 4/-68
Forandring Tilbygg		Rev. 21/12-68
Plan 1 etg.		
Eier: Gerhard Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

BYGN. JOURNAL NR. 510/68

19 JAN. 1969

SAK NR. 97.
I MØTE 13.2.69.



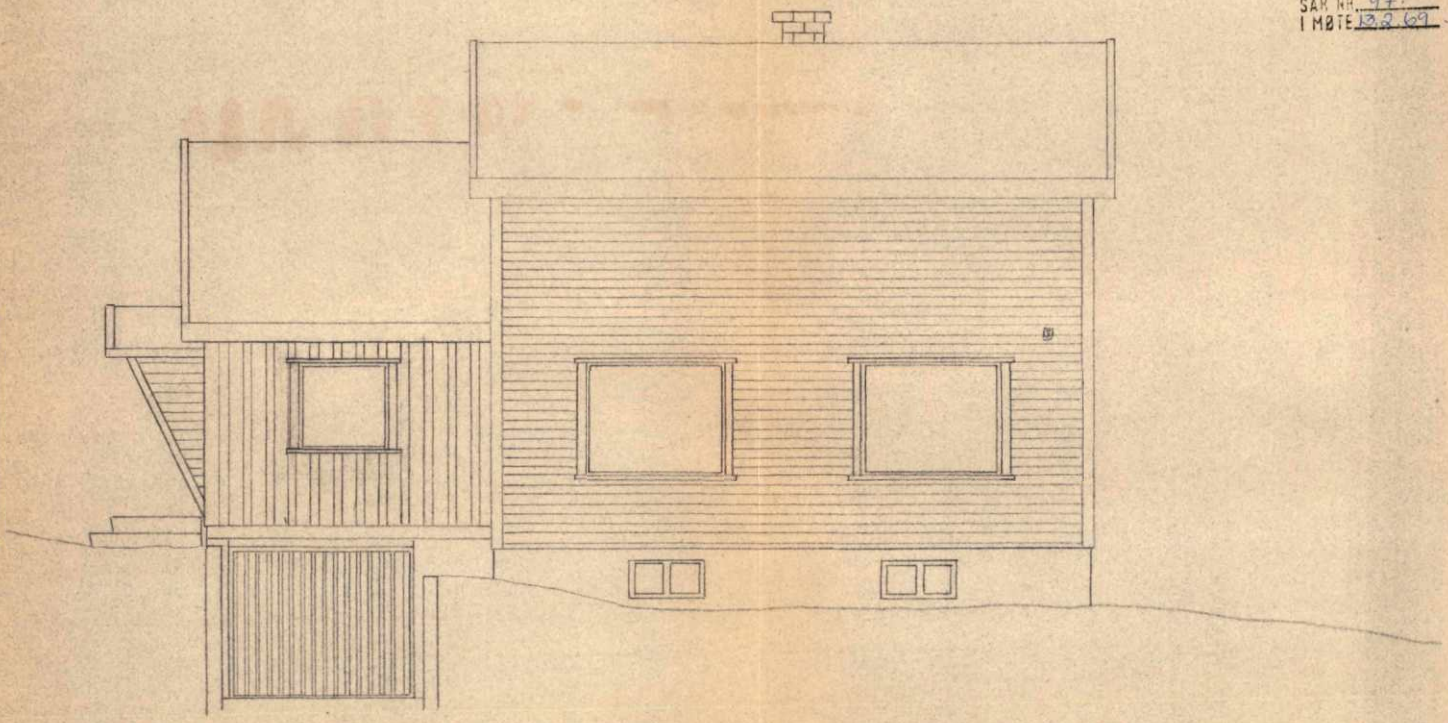
Tegn. Jng Å7 M 1:50	Dato 23/9-68
Forandring. Tilbygg Fasade Syd	Rev. 21/12-68
Eier: Gerhard Jenssen Hasselbakken 8 Moss	

STUN. JOURNAL NR 510/68

19 JAN. 1969

SAK NR. 97.

I MØTE 13.2.69



Tegn. Ing. Å.F.	M 1:50	Date 3/9-68
Forandring. Tilbygg		Rev. 21/12-68
Fasade Vest		
Eier: Gerhard Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

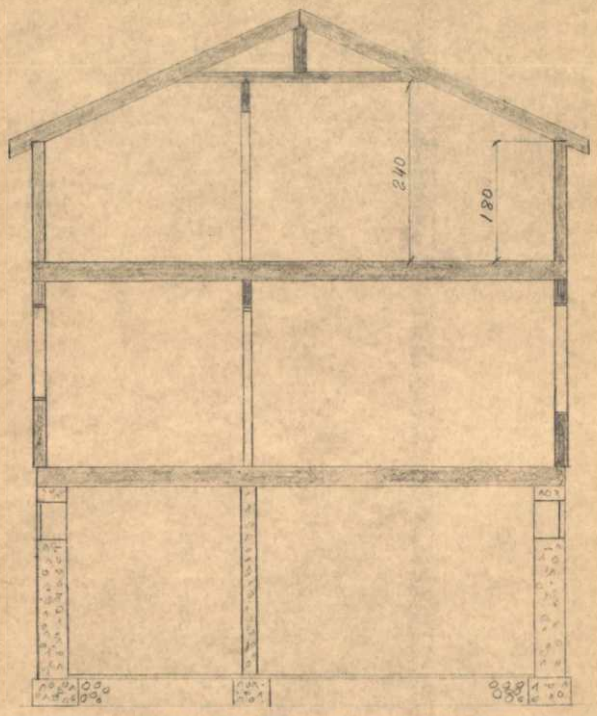
BYGN. JOURNAL NR 510/68.

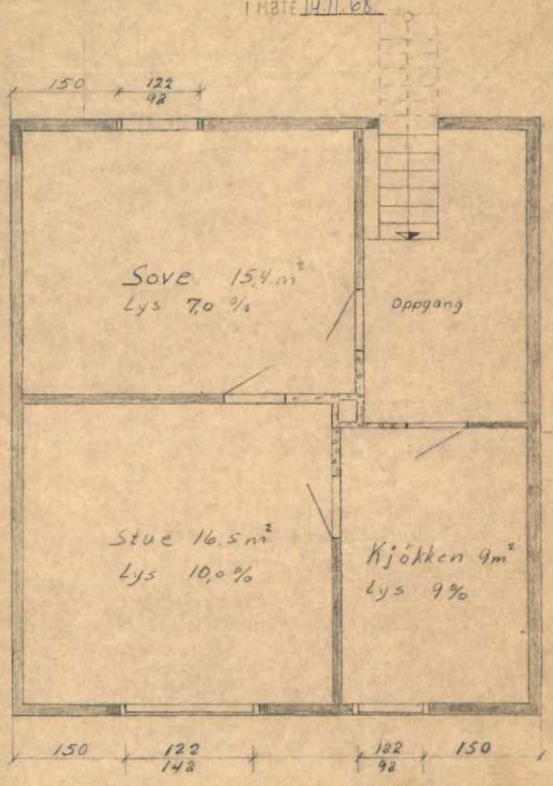
15 OKT. 1968

SAK NR. 698

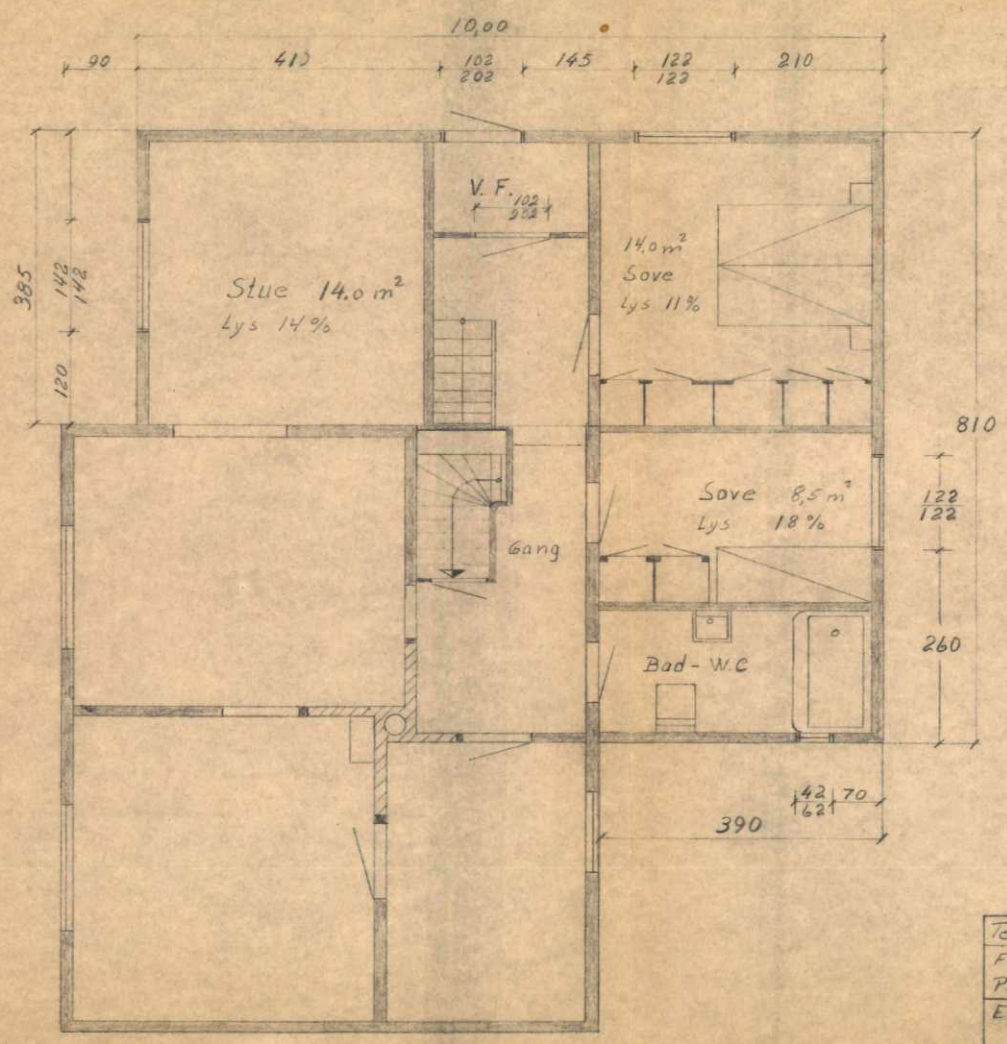
I MØTE 14.11.68

Tilbygg



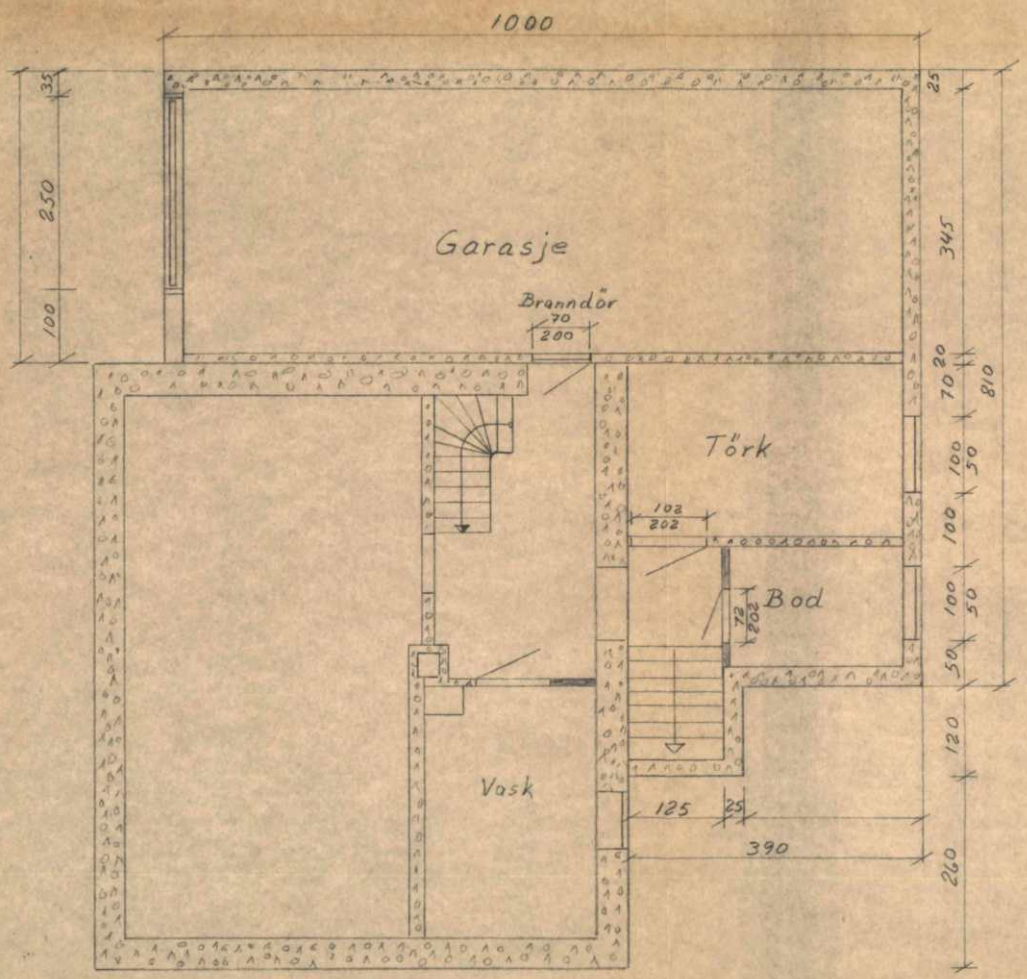


Tegn. Ing. ii	M	Dato 5/9-68
Forandring Tilbygg Plan 2 etg. Snitt kjökken		
Eier. Gerhard Jenssen Hasselbakken 2 Moss		



BYGN. JOURNAL NR. 510/68.
13 OKT. 1968
SAK NR. 698
I MØTE 14.11.68

Tegn. Ing. H. J.	M 1:50	Dato 5/9-68
Forandring Tilbygg Plan 1 etg.		Rev.
Eier: Gerhard Jenssen Hasselbakken 2 Moss		



BYGN. JOURNAL NR. 510/68.

13 OKT. 1968

SAK NR. 698

I MØTE 14/11 68

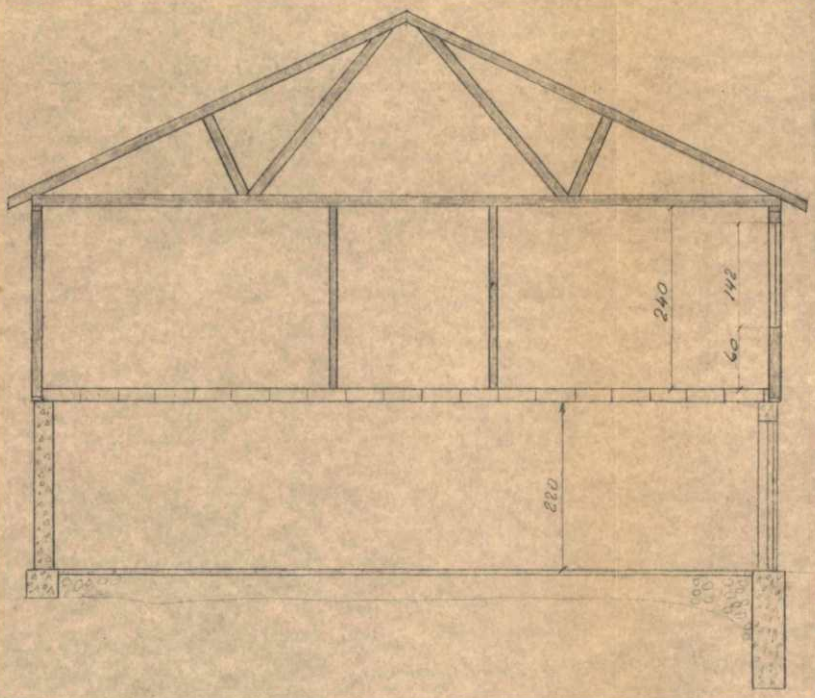
Tegn. Jng Å.F	M 1:50	Dato 23/9-68
Forandring. Tilbygg		Rev
Plan kjeller		
Eier Gerhard Jenssen Hasselbakken 8 Moss		

BYGN. JOURNAL NR 510/68.

15 OKT. 1968

SAK NR 698.

I MØTE 14.11.68



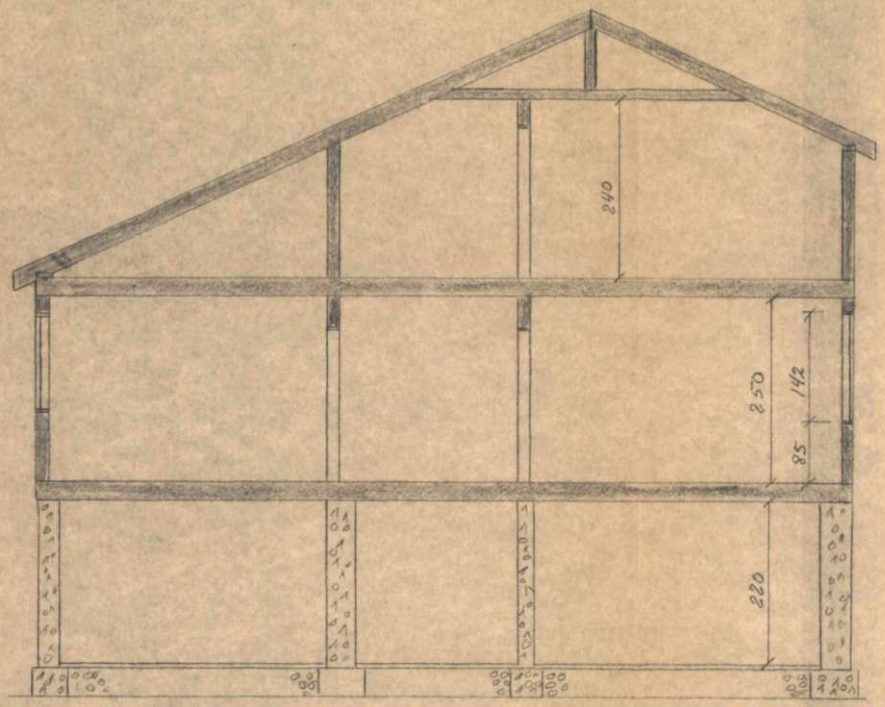
Tegn: Jng Å 7	M 1:50	Dato 7/8-68
Forandring Tilbygg		Rev.
Snitt tilbygg		
Eier Gerhard Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

BYGN. JOURNAL NR 510/68.

15 OKT 1968

SAK NR. 698

INNTR. 14.11.68.

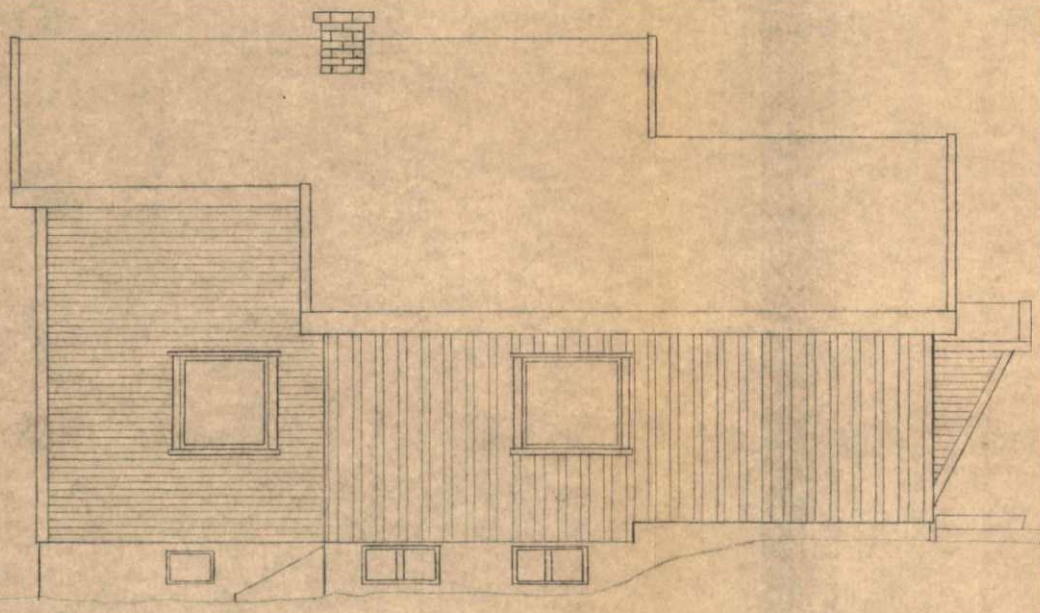


Tegn. Jng Å7 M 1:50	Date 25-68
Forandring. Tilbygg	Rev.
Snitt. Gammel- ny bygn.	
Eier Gerhard Jenssen Hasselbakken 2 Moss	

BYGN. JOURNAL NR. 510/68

15 OKT. 1968

SAK NR. 698.
I MØTE 14.11.68.

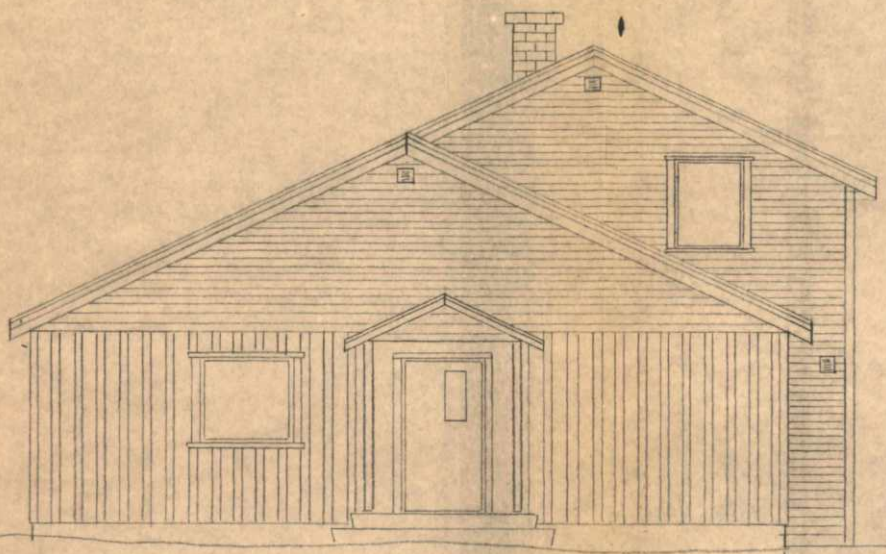


Tegn Ing ØL	M 1:50	Dato 5/8-68
Forandring Tilbygg Fasade Øst		Rev.
Eier Gerhard Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

BYGN. JOURNAL NR. 510/68.

13 OKT. 1968

SAK NR. 698.
I MØTE 14.11.68.

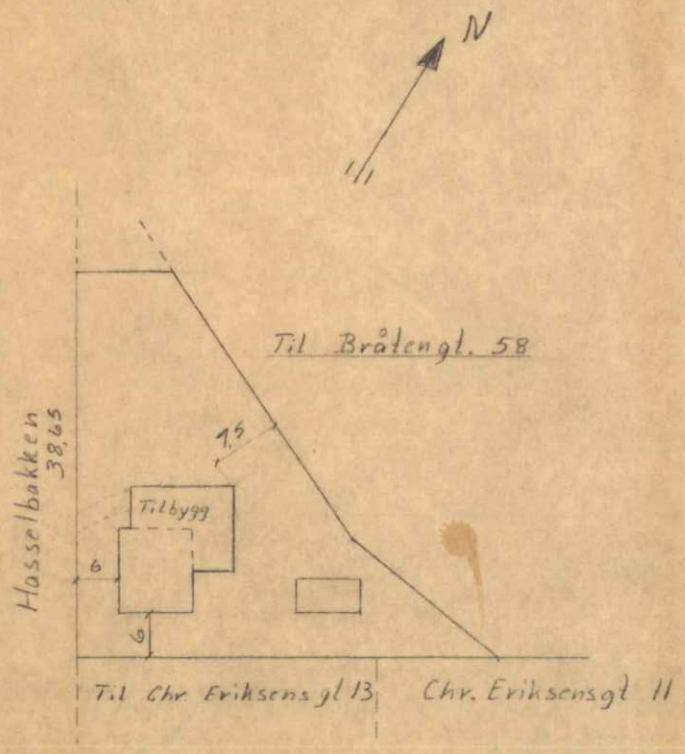


Tegn: Jng Å7	M 1:50	Dato 25/9-68
Forandring Tilbygg Fasade Nord		Rev
Eier: Gerhard Jenssen Hasselbakken 8 Moss		

BYGN. JOURNAL NR 570/68.

15 OKT. 1968

SAK NR. 698.
I MØTE 14.11.68.

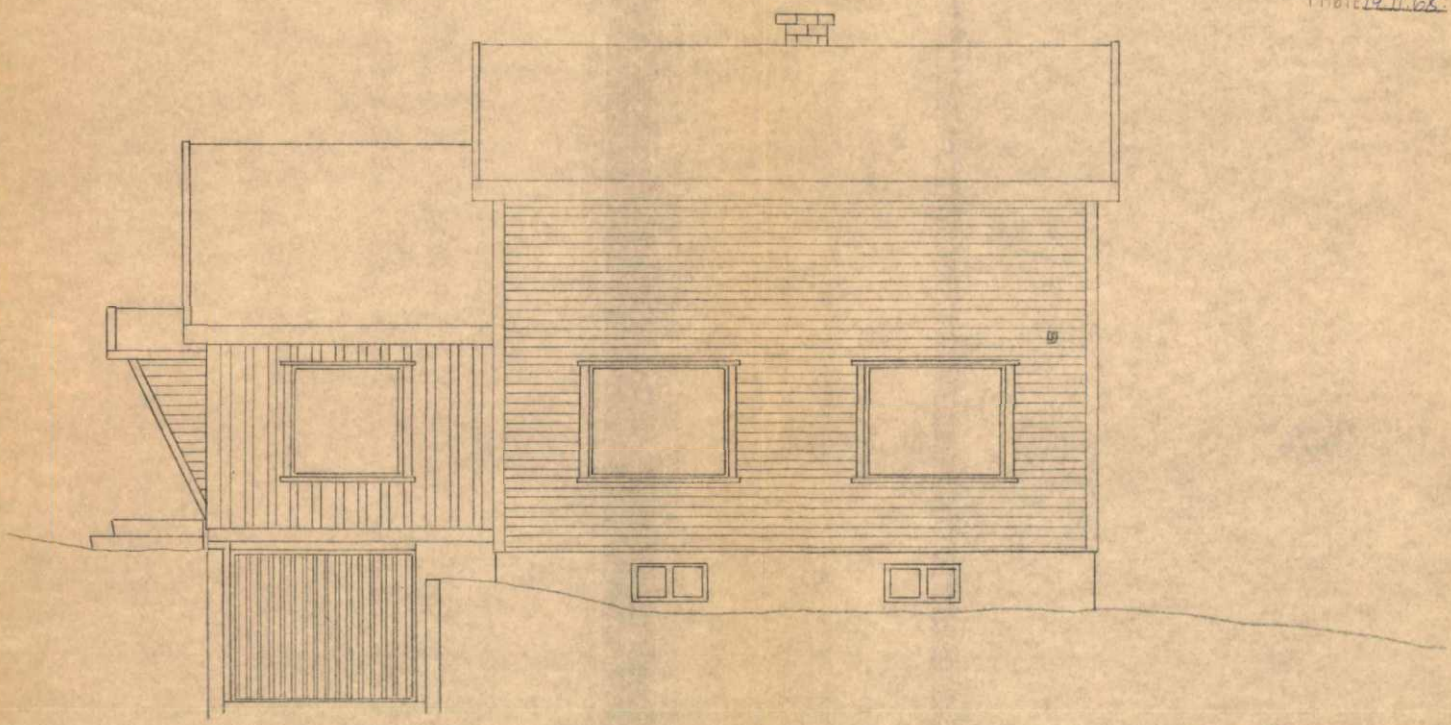


Tegn. Sng Å.F	Dato 5/8 68	M 1:500
Eier Gerhard Jenssen Hasselbakken 2 Moss		Rev.
Situasjonsplan		

EIGN. JOURNAL NR 510/68

13 OKT. 1968

SAK NR. 698
I MØTE 14.11.68.



Mot Hasselbakken

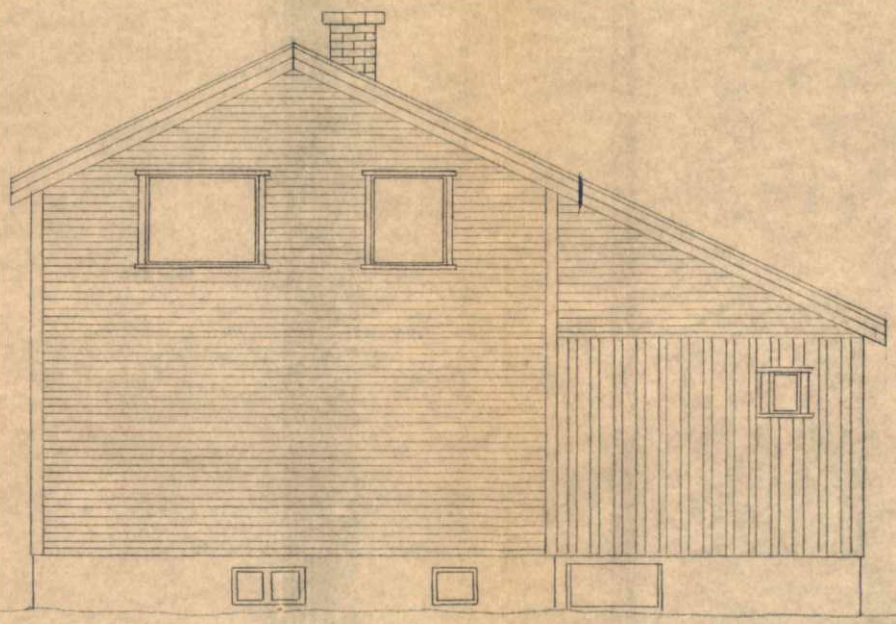
Tegn. Ing. AT	M 1:50	Dato 9/8-68
Forandring. Tilbygg		Rev.
Fasade Vest		
Eier: Gerhard Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

BYGN. JOURNAL NR. 510/68

15 OKT. 1968

SAK NR. 698

INNTE 14 11 68

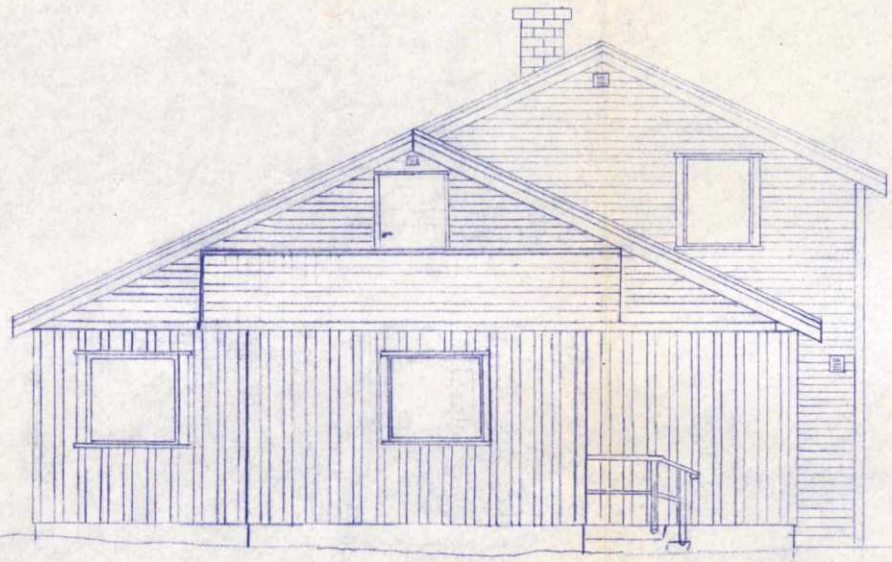


Tegn. Jng 4.7 M 1:50	Dato 2/9-68
Forandring. Tilbygg Fasade Syd	Rev.
Eier: Gerhard Jenssen Hasselbakken 8 Moss	

BYGN. JOURNAL NR.
56/80

23 MAI [illegible]

SAK NR. 4/6
I MØTE 26.6.80



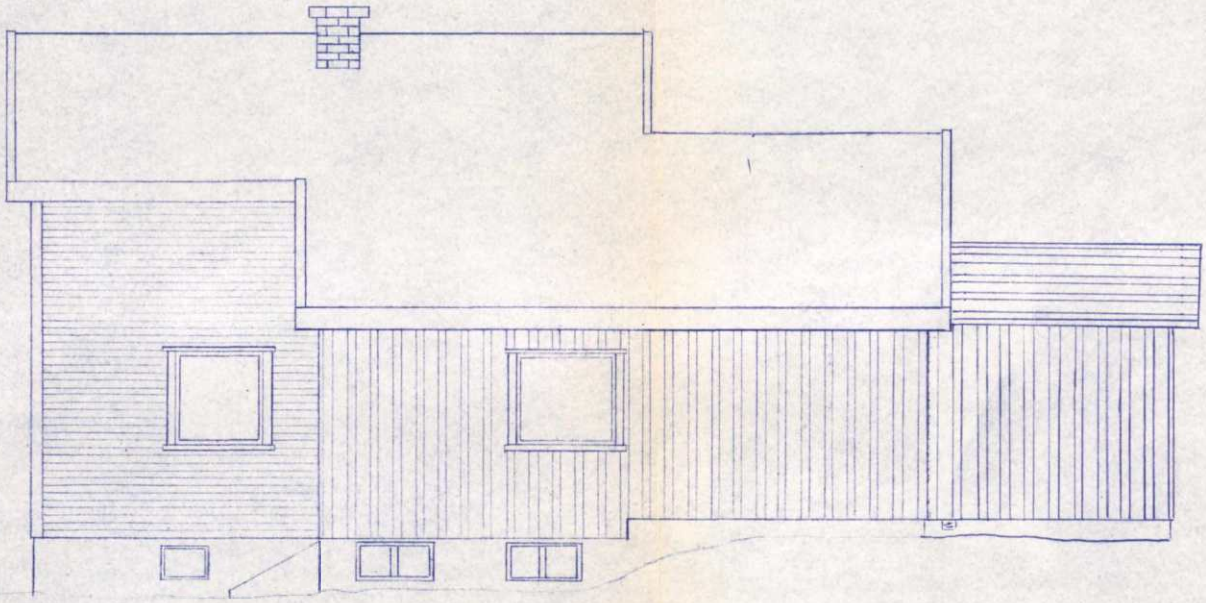
Tegn: Jng Å7	M 1:50	Dato 25/4-68
Forandring Tilbygg Fasade Nord		Rev 31-12-68 10-1-80 20-5-80
Eier: Åge Gr. Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

56/80

BYGN. JOURNAL NR.

23 MAI 1980

SAK NR. 446
I MØTE 26680



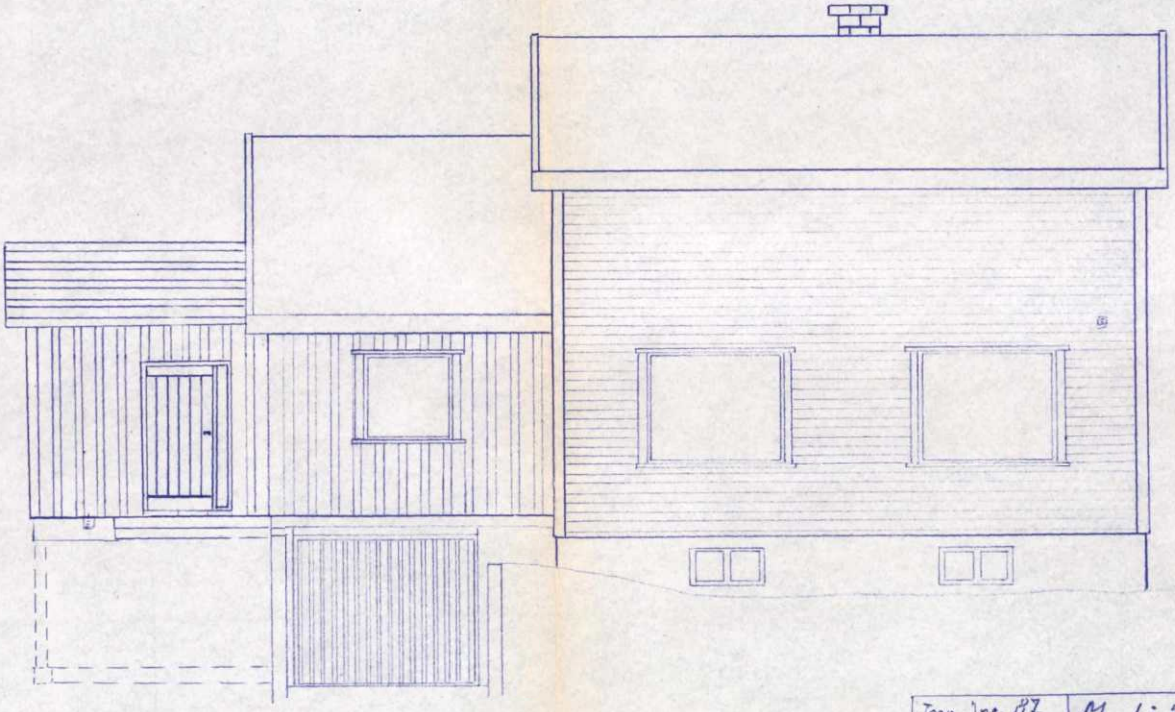
Tegn Ing ÅL	M 1:50	Dato 5/8-68
Forandring Tilbygg Fasade Øst		Rev. 21-12-68 10-1-80 20-5-80
Eier Åge G. Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

BYGN. JOURNAL NR. 56/80

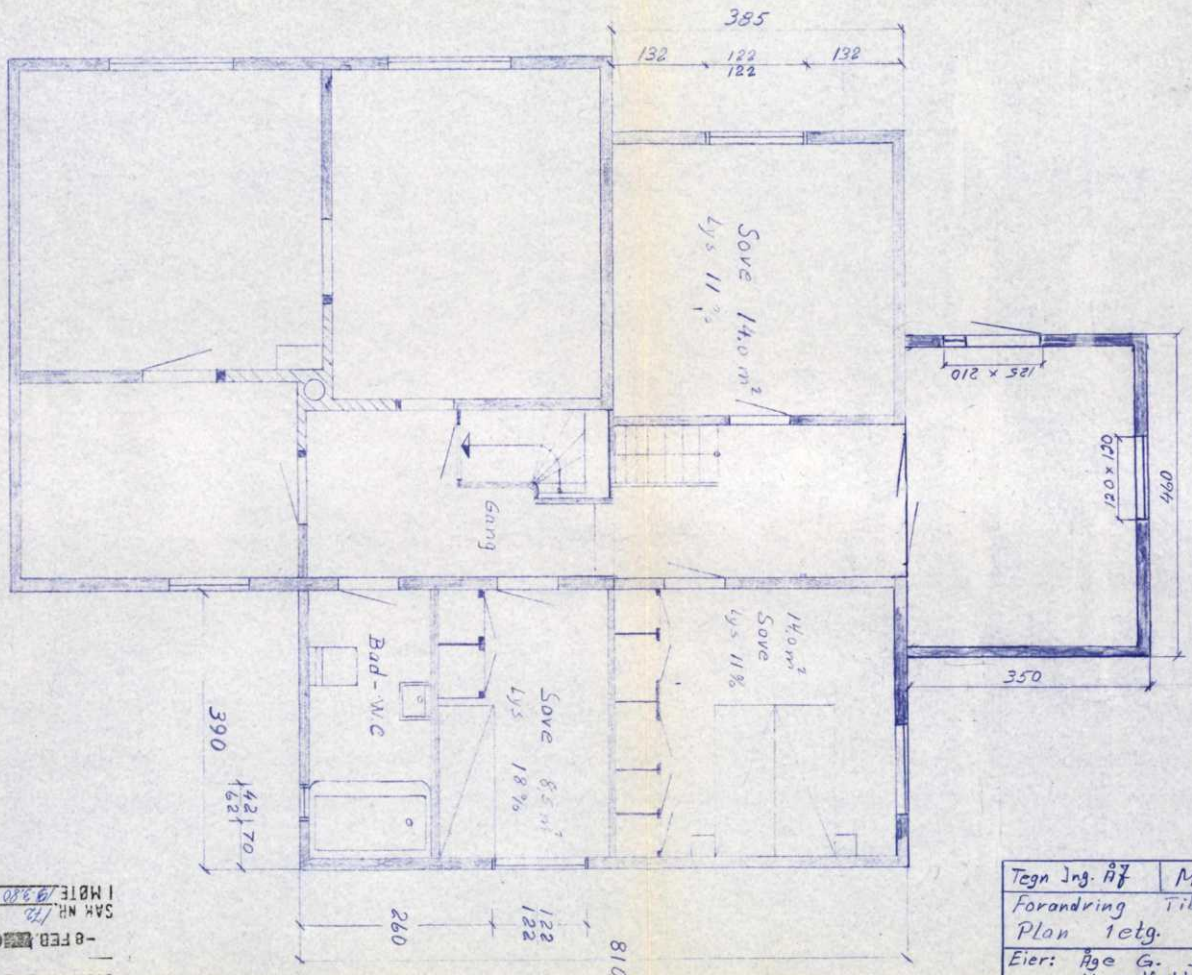
23 MAI 1980

SAK NR. 446

I MØTE 26.6.80



Tegn. Jrg. 87	M 1:50	Dato 5/8-68
Forandring Tilbygg Fasade Vest		Rev 21-12-68 10.1.80 20.5.80
Eier Åge G. Jenssen Hasselbakken 2 Moss		



Tegn Ing. Åf	M 1 : 50	Dato 5/8 -68
Forandring Tilbygg Plan 1 etg.		Rev. 21-12-68 10-1-80
Eier: Åge G. Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

BYGN. JOURNAL NR.
-8 FEB
SAK NR. 72 1476
I MØTE 9380 36680

5A/80

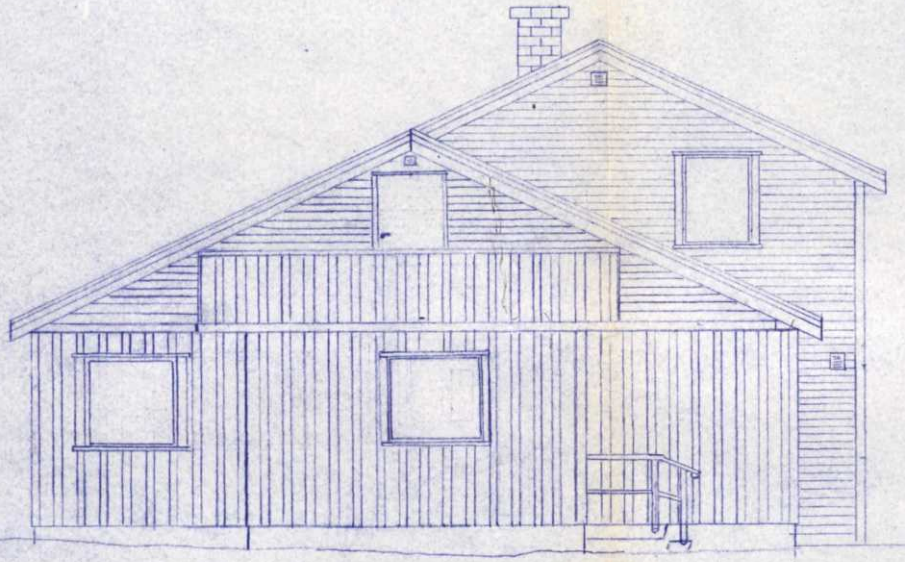
56/80

BYGN. JOURNAL NR.

-8 FEB. 1980

SAK NR. 172 4/46

I MØTE 13.3.80 366.80



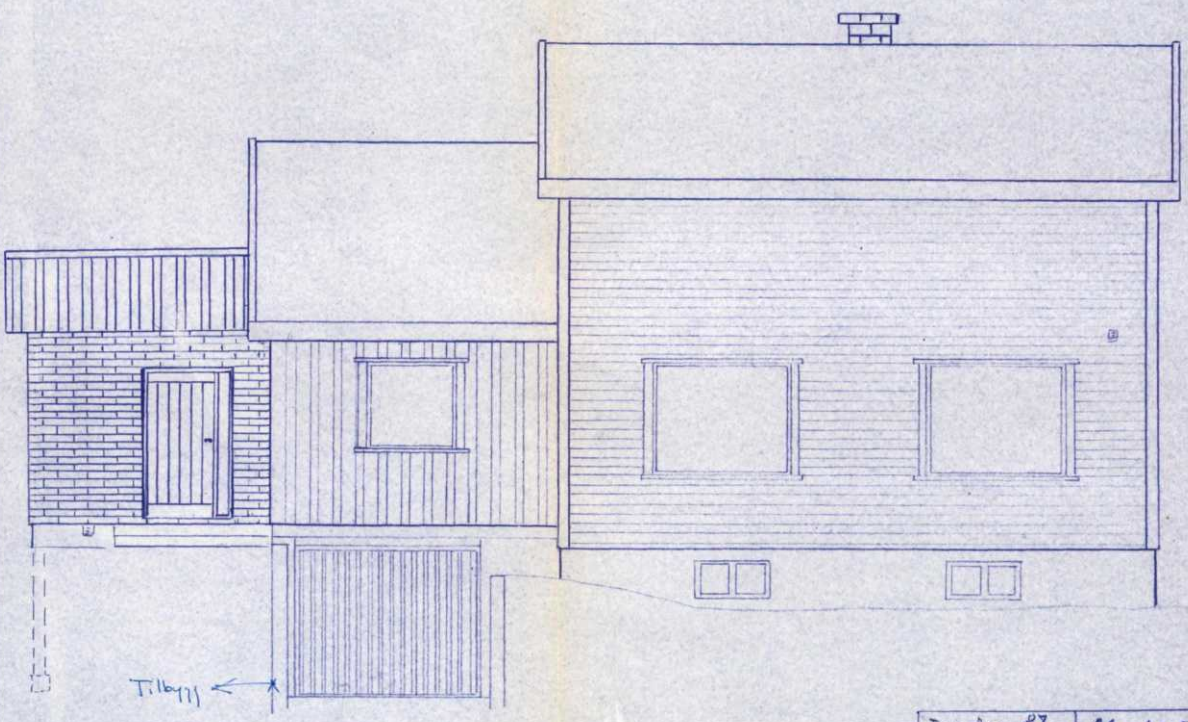
Tegn: Jng Å7	M 1:50	Dato 25-6-68
Forandring Tilbygg Fasade Nord		Rev 31-12-68 10-1-80
Eier: Aga Gr. Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

BYGN JOURNAL NR 56/80

-8 FEB. 1980

SAK NR. 172 446

I MØTE 13.2.80 26.6.80



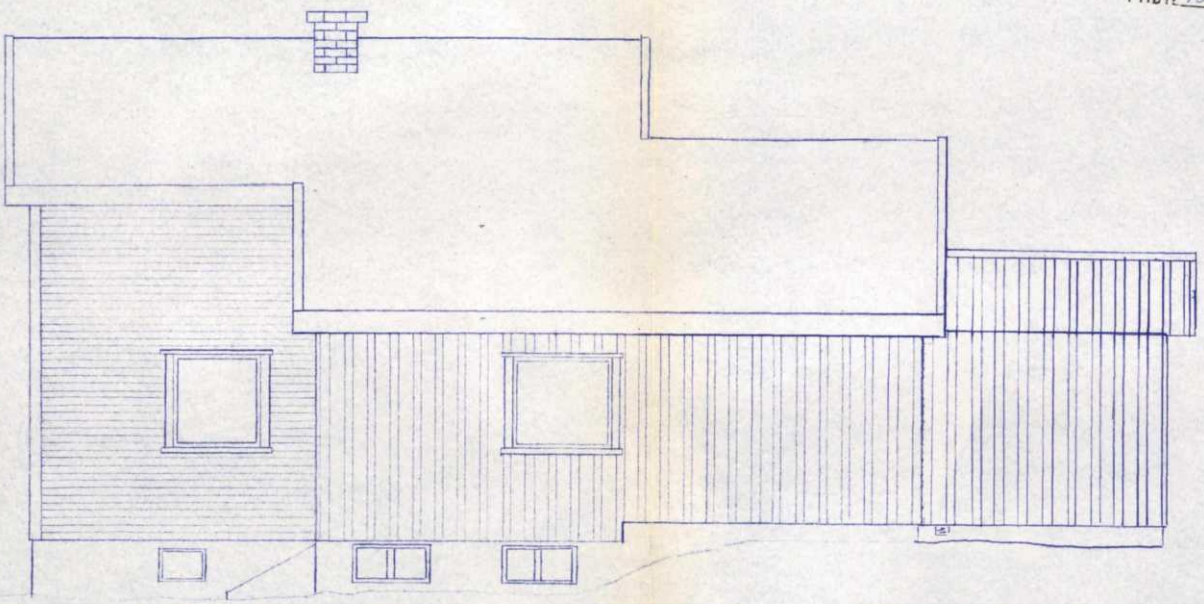
Tegn Jng. RT	M 1:50	Dato 5/8-68
Forandring Tilbygg		Rev 21-12-68 10.1.80
Fasade Vest		
Eier Åge G. Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

BYGN. JOURNAL NR. 56/80.

-8 FEB. 1980

SAK NR. 172 4/46

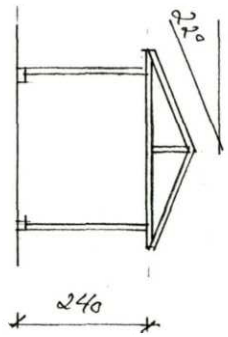
I MØTE 13.3.80 26680

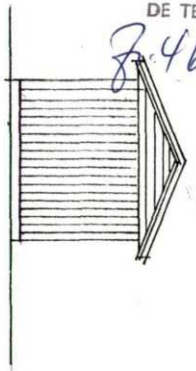


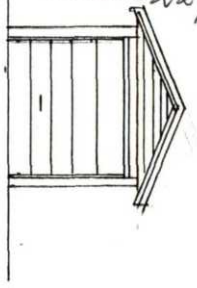
Tegn Ing Å[illegible]	M 1:50	Dato 5/8-68
Forandring Tilbygg Fasade Øst		Rev. 21-12-68 10-1-80
Eier Åge G. Jenssen Hasselbakken 2 Moss		

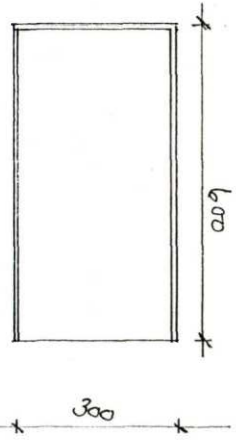
MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
8.466/95

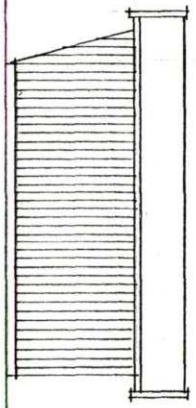
BYGNINGSRÅDET
2 0 JAN. 1995
ARKIVNR.: 22/95

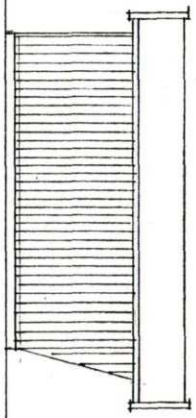












1:100

RDIG -
RASJER
Fiell Bruk RÅDE
23 50 94
Fax (09) 28 50 77

Utskriftsdato: 15.04.2026

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	1207	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hasselbakken 2, 1515 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	2 266,26 kr
Eiendomsskatt	6 330,00 kr
Feiing	447,96 kr
Renovasjon	5 668,92 kr
Vann	1 491,96 kr
Sum	**16 205,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	2660000 prom	2.38	1/1	0 %	6 331,00 kr	1 582,50 kr
Restavfall 140 L	25%	1 stk	4600.00	1/1	0 %	4 600,00 kr	1 150,01 kr
Papir 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	89,06 kr
Glass/Metall 140 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	89,06 kr
Plastemballasje sekk	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	89,06 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	491.00	1/1	0 %	491,00 kr	122,76 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	171,05 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	274,55 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	15%	28 m3	31.91	1/1	0 %	893,55 kr	223,39 kr
Akonto Avløp	15%	28 m3	52.32	1/1	0 %	1 465,10 kr	366,29 kr
					Sum	**16 631,90 kr**	**4 157,73 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

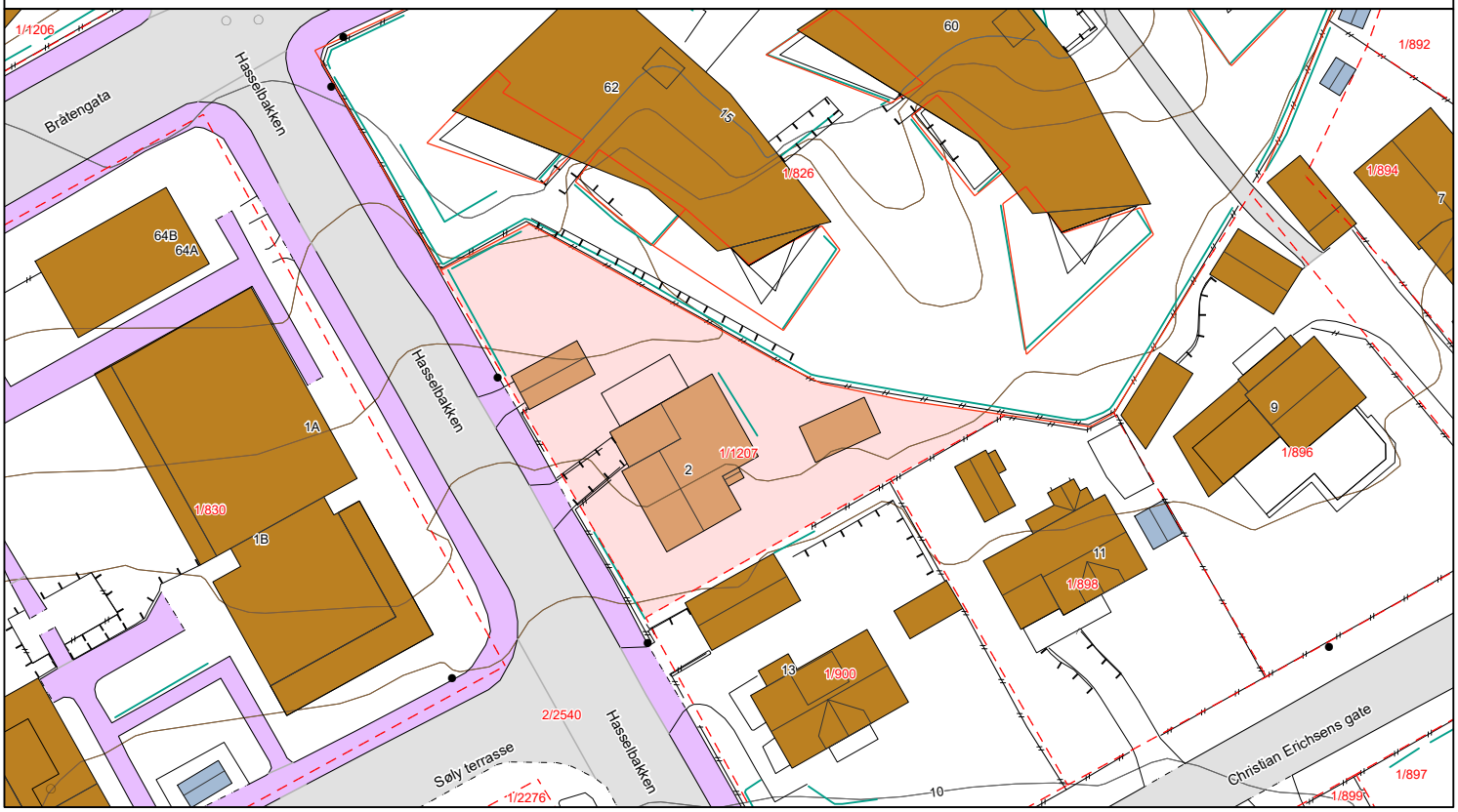
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Oversiktskart

Adresse: **Hasselbakken 2, 1515 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/1207/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 841 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026

N



Matrikkelkart

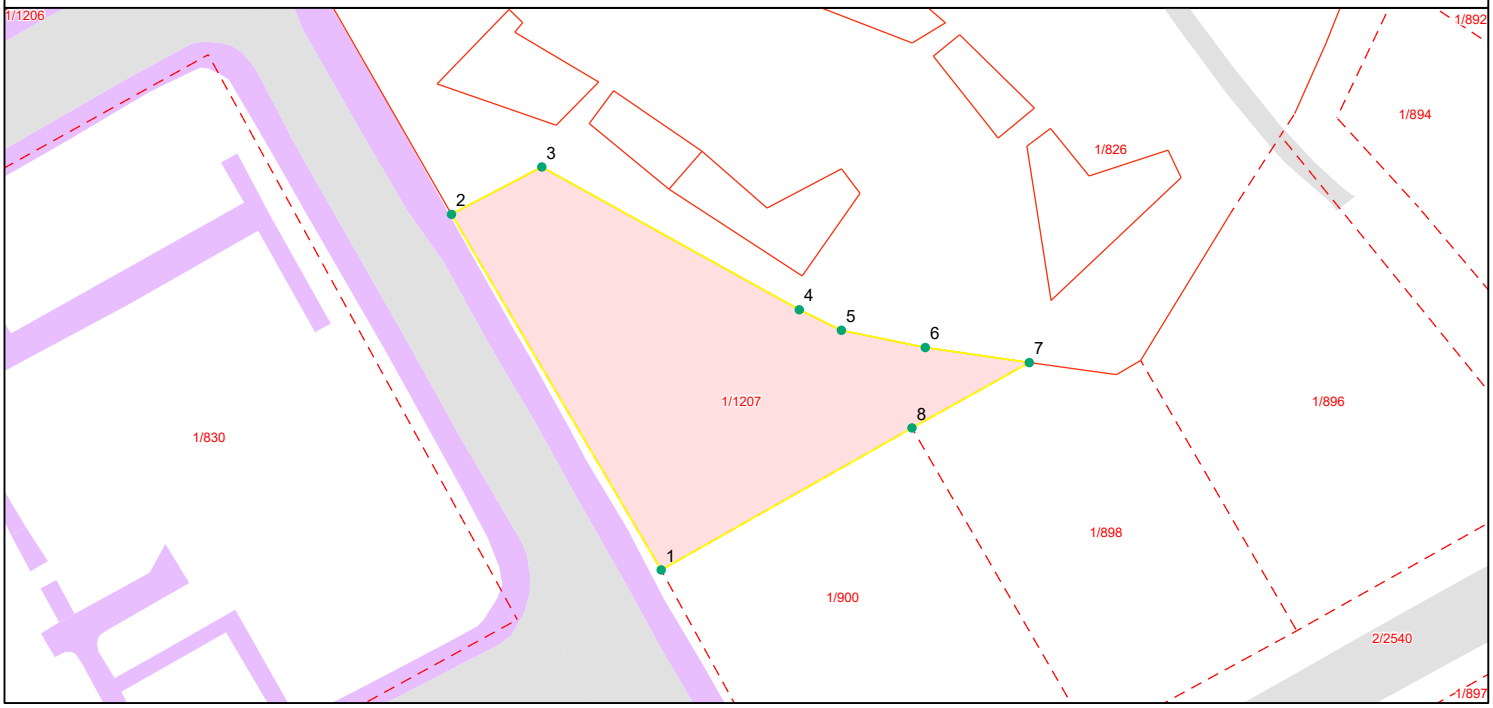
Adresse: **Hasselbakken 2, 1515 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/1207/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 841 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.04.2026

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: 841 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588994.54	593134.24	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	38.61	0
2	6589027.79	593114.67	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	9.53	0
3	6589032.22	593123.1	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	27.51	0
4	6589018.87	593147.13	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	4.38	0
5	6589016.95	593151.06	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	8	0
6	6589015.34	593158.89	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	9.82	0
7	6589013.93	593168.6	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Kodemåling, enkeltmålinger	13	12.55	0
8	6589007.82	593157.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	26.93	0

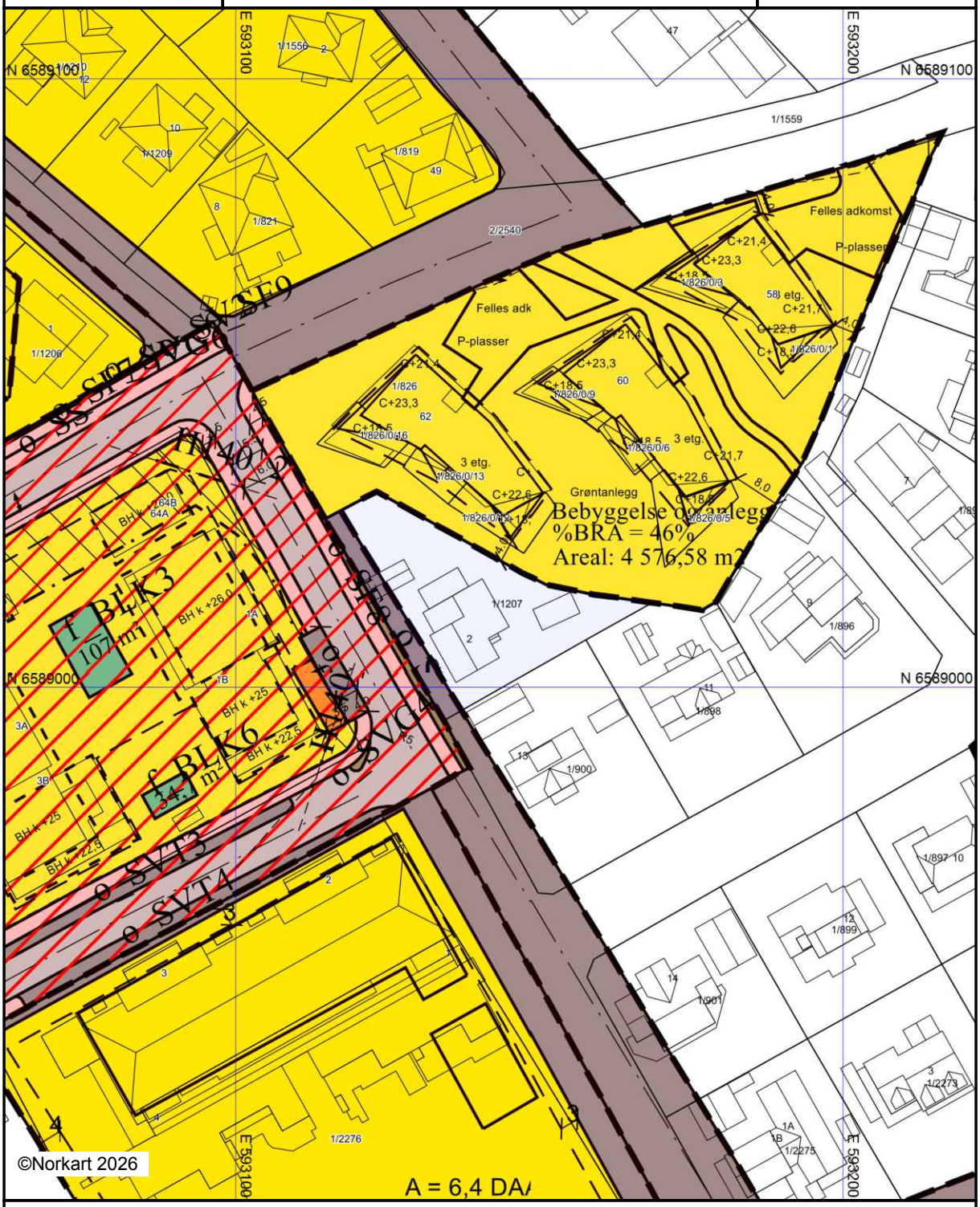
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1207
Adresse: Hasselbakken 2
Dato: 15.04.2026
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse, blokker

Renovasjonsanlegg

Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Veg

Fortau

Sykkelanlegg

Annen veggrunn, teknisk anlegg

Annen veggrunn, grøntarea

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

Faresone - Flomfare

Sikringsone - Frisikt

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Faresonegrense

Formålsgrense

Byggegrense

Byggelinje

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/Avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift radius

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tilleg Flerudnyttemøte 7/4-36

2

V e d t e k t e r

for

Grimsrød og Brenton, begrenset mot vest av gate 5 på reguleringsplanen.

1. Tomtene skal bebygges villamessig og pent med kun ett beboelseshus - enebolig eller tomannsbolig på hver tomt. Bebyggelsen skal høist være 1 2 etasjer uten adgang til å innrede beboelsesrum over 2 etasje. Andre uthus enn garasje for eiendommen er det ikke tillatt å opføre. I bygningen opføres vannklosett, og septiktank anlegges på eiendommen. Tegningene for bebyggelsen må utføres av arkitekt. Bygningsrådet kan dog i særskilte tilfeller også tillate at tegning for bebyggelse er utført av andre enn arkitekt. Bygningenes plassering på tomtene må skje overensstemmende med utbyggingsplanen. For at oppnå en mest mulig harmonisk bebyggelse av kvartalene skal fasadetegningene godkjennes av bygningsrådet efter at skjønnsrådets uttalelse har vært innhentet.

Trær som finnes særlig generende for utsikten kan skjønnsrådet eventuelt bygningsrådet forlange fjernet eller beskåret.

2. På tomtene må ikke drives handel-fabrik-industri-håndverk-eller kafevirksomhet eller noegen for naboene generende virksomhet. Herfra undtas dog en tomt for handelsvirksomhet. På denne tomt (ennu ikke bestemt på reguleringsplanen) kan opføres våningshus med butikker og tilhørende uthus. Denne bebyggelse må m.h.t. etasjeantall og høide være overensstemmende med den øvrige bebyggelse i strøket.
3. Gesimshøide må ikke være over 7 meter og mønehøiden ikke over 9 meter, målt fra terrengets høieste del.
4. Skjønnsrådet skal ha anledning til å uttale sig om husfarven.
5. Våningshusene legges i sådant forhold til de regulerte gater og naboegrenser som bebyggelsesplanen viser. Mindre utbygg kan tillates foran bygge flukten når de ikke gir større fremspring enn 2,5 meter, og ikke opføres

i mere enn en etasje.

6. Gjerdeplikten påhviler parsellleieren. Støter tomten inntil annen ut- skilt og nolgt byggetomt har parsellleieren halv gjerdeplikt. Gjerder i ikke vere over 1,30 meter høie. Mot regulert gate opsettes gjerde go kjent av bygningsrådet efter at skjønnsrådet har uttalt sig. Byg- ningsrådet kan bestemme ensartet hekkbeplantning mot avenyen, gate nr

7. Undtagelser fra disse punkter 1,2,3,4,6 og 7 kan hvors særlige grunne tales herfor, tillates av byggingsrådet , innenfor den i bygningslov og de almindelige bygningsvedtekter for Jeløy optrukne ramme. For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningslov og de almindelige bygningsvedtekter for Jeløy.

Stadfestet av departementet
30.09.1936

side 1/2

Skjøte.

Moss kommune erkjender at ha solgt, likesom vi herved til Gerhard Jenssen selger, skjøter og hjemler en tomt av vor eiendom Vaarlistranden nr. 14 i Moss, hvilken tomt ifølge oppmålingsforretning av 1. august 1933 utgjør 845 m² og som har fast betegnelsen Hasselbakken nr. 2, for en kjøpesum av kr. 2535,00, hvilke to tusen fem hundrede trettifem kroner er avgjort ved at kjøperen har utstedt pantobligasjon til kommunen for beløpet.

Overdragelsen sker forøvrig på følgende vilkår:

1. Kjøperen er pliktig til at finde sig i at kloak og vandledning mot ulempeerstatning føres over tomten efter byingeniørens bestemmelse.
2. Kjøperen er pligtig til at betale til Moss kommune engang for alle en kloakavgift, hvis størrelse senere blir at fastsette i Moss kommune.
3. Kjøperen maa ikke bortleie eller selge tomten som ubebygget eller noen del av tomten.
4. Plan og tegninger for eiendommens bebyggelse og for gjerderne, som det paaligger kjøperen selv at opføre, blir, før de behandles av bygningsrådet, at forelegge formandskap og borgermester, som forbeholdes ret til at godkjende eller forkaste dem. Dette gjælder ogsaa ved forandring eller ombygning av hus, ved fremtidig nybygning og ved fornyelse av gjærder.
5. Kjøperen har selv at indhegne sin tomt. Støter denne ind til tidligere indgjerdet tomt, overtar han for en halvdel det fremtidige vedlikehold og deltar for en halvdel i fremtidige fornyelser av grensegjerderne mot nabo. Forlanges dette, er

han forpliktet til at erstatte vedkommende eier halvdelen av gjærdets verdi, der i tilfælde av tvist med bindende virkning for parterne bestemmes av byingeniøren.

6. Kjøperen forplikter sig til at ha opført bygningen paa tomten inden 1 aar efterat skjøtet er tinglyst. I motsat fald har kommunen tilbakekjøpsrett, saaledes at tomten omkostningsfrit for kommunen tilskjøtes denne.-

Moss formandskap og Borgermester, 12 august 1930

Nils Gjerseth — Hans Aase

varaordfører — borgermester

1/4 % til fattigkassen betalt med kr. 6,34 Moss Pengerkontor 16/8-1930 Halv S. Mæje.

Fri for stempelavgift som vedk. eiendom hvorpaa bevilget Boligbanklaan.

Lastforetn. avh. 1/8-30 følger.

In fidem:

Ivar Gjelaas

Hasselbakken 2

Nabolaget Grimsrød/Hoppern - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	5 min 2.2 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	7 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bråtengata Linje 205	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

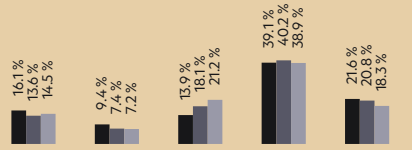
BARNEHAGER

Søly barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Bråtenstua barnehage (2-5 år) 18 barn	9 min 0.7 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sjøgata	8 min
Bunnpris Glassverket	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grimsrød/Hoppern	1 633	648
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

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
- Gående

SPORT

Reier skole - gymnastikksal	10 min
Hoppern skole	16 min
Lasses Gym	8 min
Ditt Treningssenter	19 min

«Et flott nabolag som passer de fleste. Rolig og trygt!»

— Sitat fra en lokalkjent

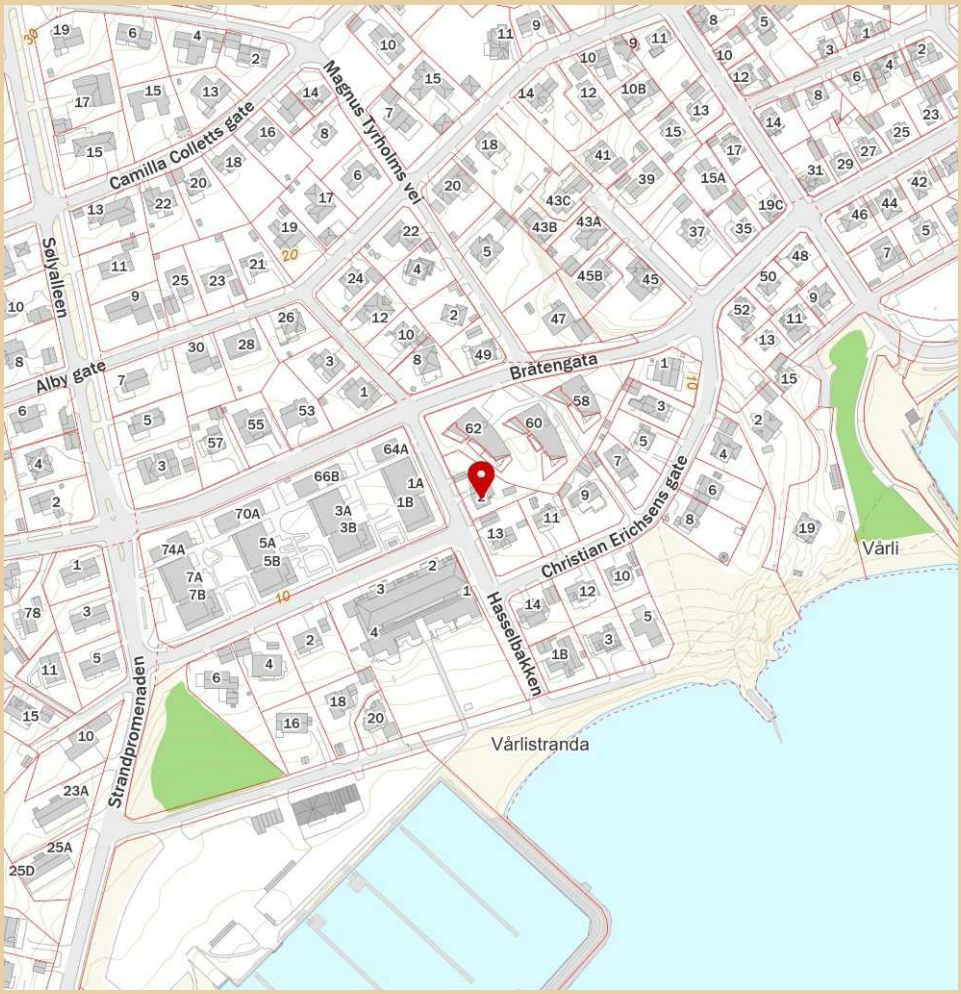
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 94/100



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

Hasselbakken 2

Nabolaget Grimsrød/Hoppern - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	5 min 2.2 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	7 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bråtengata Linje 205	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

BARNEHAGER

Søly barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Bråtenstua barnehage (2-5 år) 18 barn	9 min 0.7 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sjøgata	8 min
Bunnpris Glassverket	10 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

AMFI Moss	21 min
Vitusapotek Jeløy	10 min
Moss Vinmonopol	21 min

SPORT

Reier skole - gymnastikksal	10 min
Hoppern skole	16 min
Lasses Gym	8 min
Ditt Treningssenter	19 min

«Et flott nabolag som passer de fleste. Rolig og trygt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Hasselbakken 2

Nabolaget Grimsrød/Hoppern - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	5 min 2.2 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	7 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bråtengata Linje 205	2 min 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

BARNEHAGER

Søly barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Bråtenstua barnehage (2-5 år) 18 barn	9 min 0.7 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sjøgata	8 min
Bunnpris Glassverket	10 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

AMFI Moss	21 min
Vitusapotek Jeløy	10 min
Moss Vinmonopol	21 min

SPORT

Reier skole - gymnastikksal	10 min
Hoppern skole	16 min
Lasses Gym	8 min
Ditt Treningssenter	19 min

«Et flott nabolag som passer de fleste. Rolig og trygt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

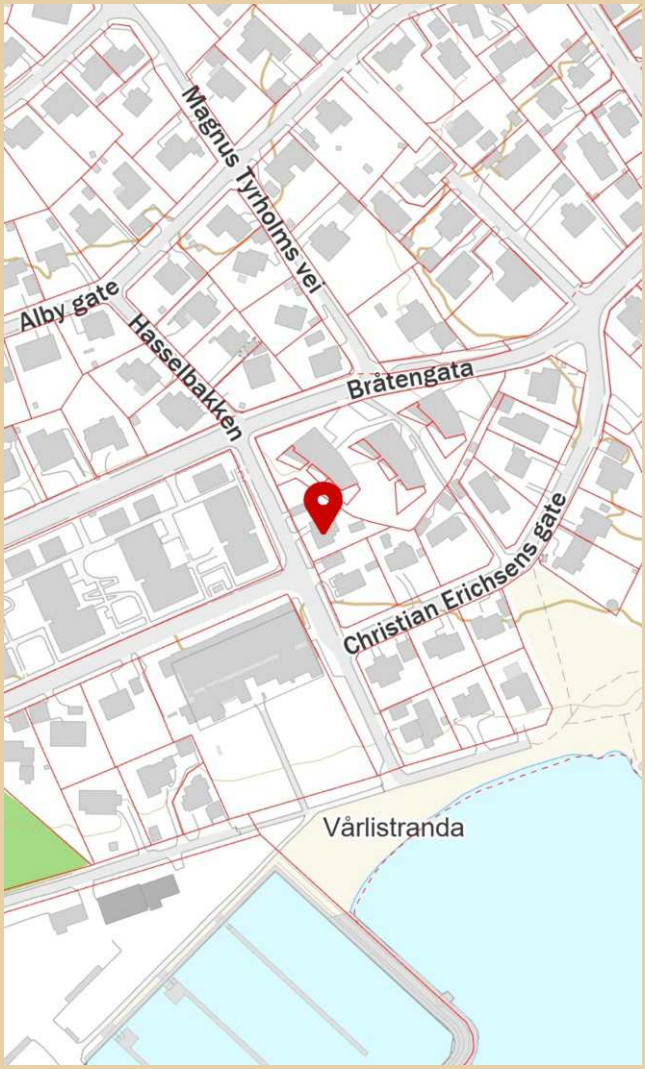
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 94/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Hasselbakken 2, 1515 Moss
Gnr. 1, Bnr. 1207, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260083

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eirik Reinnel

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 934 31 900

E-post: eirik.reinnel@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.
