PRIVATMEGLEREN
MOSS

WANKELS VEI 53 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Midlertidig brukstillatelse

Grunnkart

Kommunale avgifter

Matrikkelrapport

Servitutt

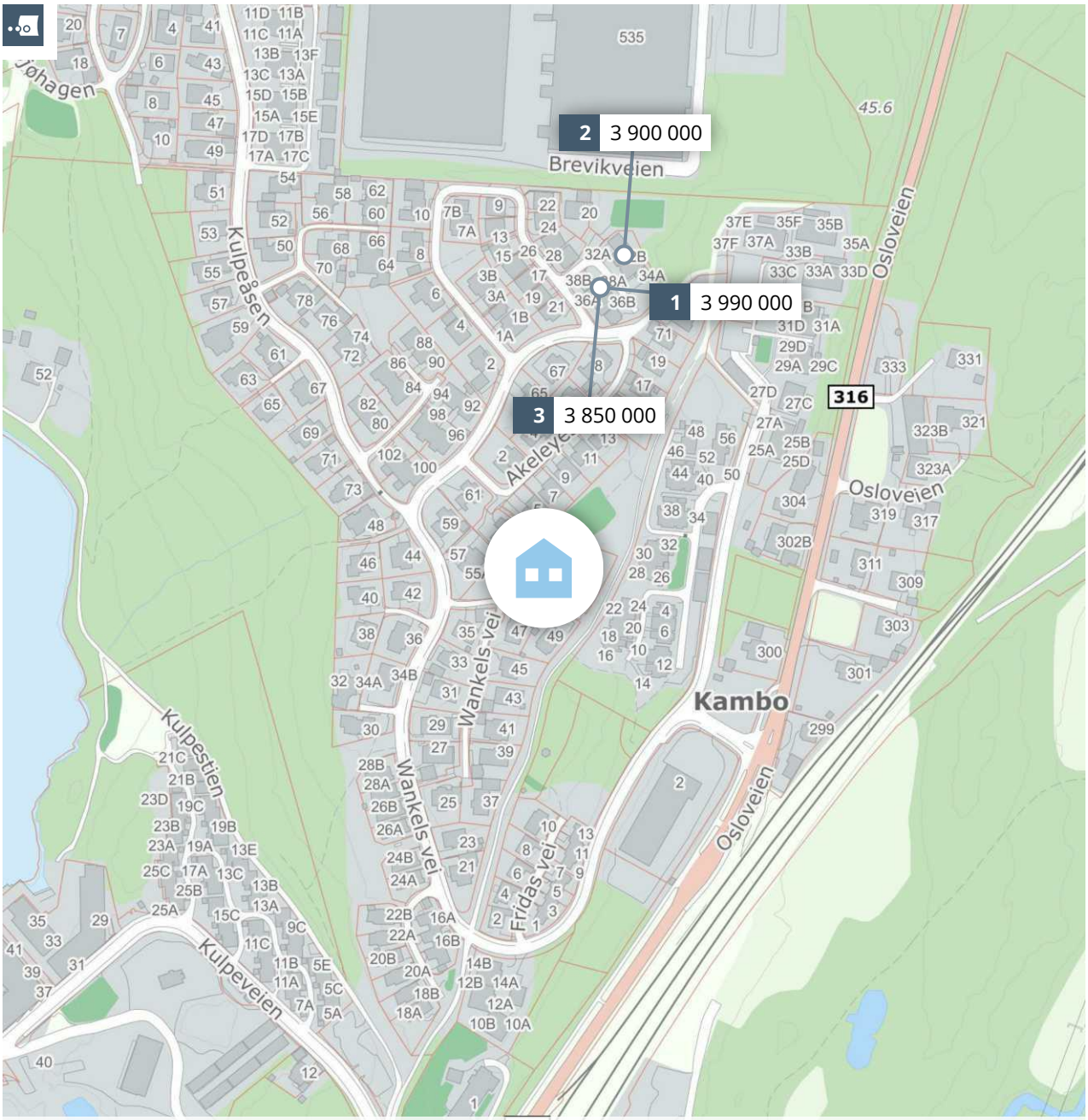
Reguleringsplankart

Regulering

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

WANKELS VEI 53 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 28.08.2026

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: Andreas Karlsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Wankels vei 53 B, 1539 MOSS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 3 BNR 2816 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS Kambo 1

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	52 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	4 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Charlottes vei 38 A 78 m² 2011 1. etg 2 sov				11.04.2025	3 990 000	**3 990 000**	0	3 990 000	**51 154**
2	Charlottes vei 32 A 78 m² 2011 1. etg 2 sov				20.08.2025	3 990 000	**3 900 000**	0	3 900 000	**50 000**
3	Charlottes vei 38 B 75 m² 2011 2. etg 2 sov				15.03.2024	3 950 000	**3 850 000**	0	3 850 000	**51 333**

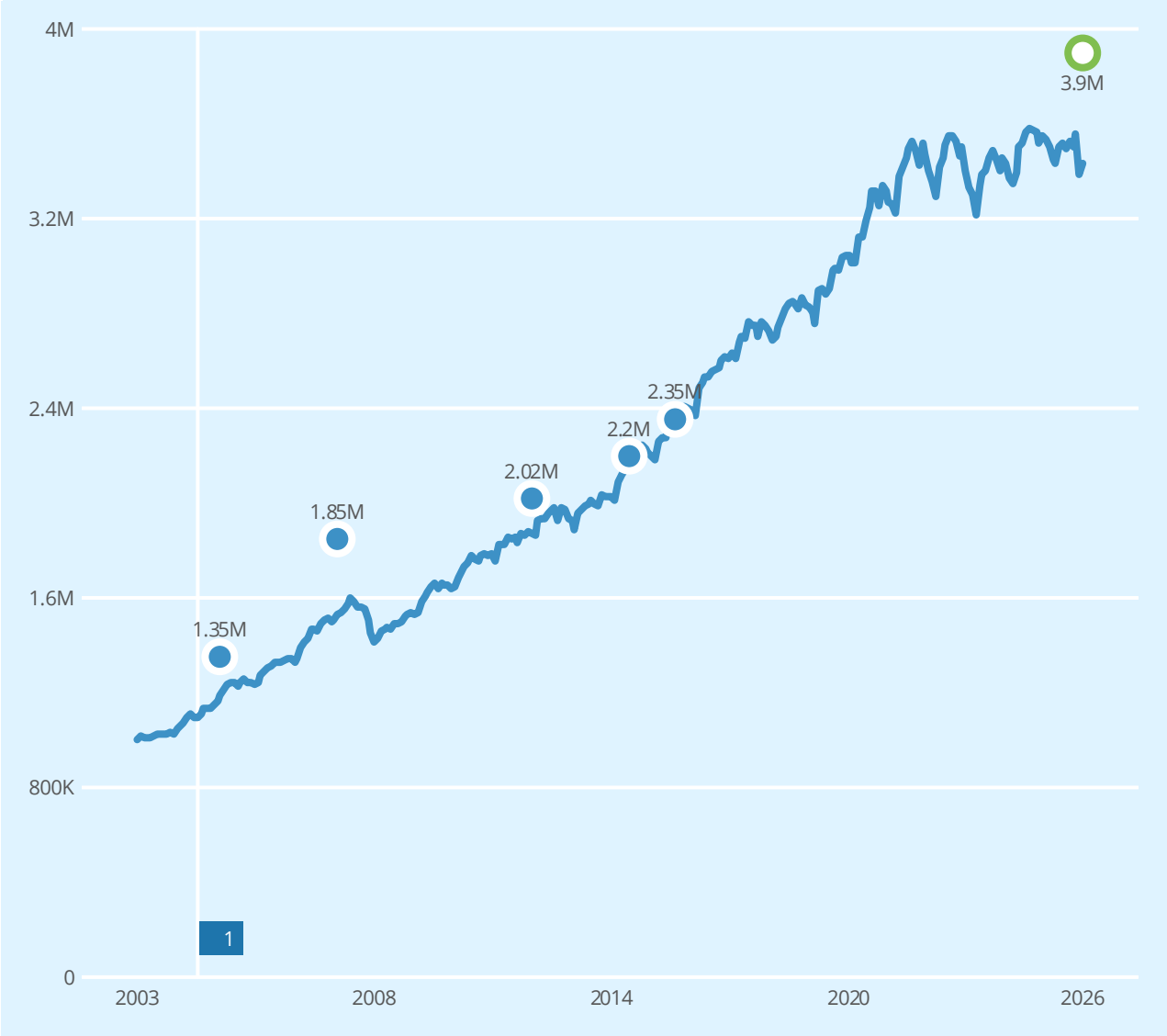
Leilighet i 2. etasje i horisontaldelt tomannsbolig fra 2005, beliggende i en rolig blindvei på Sjøhagen med kort vei til sjøen og gode kommunikasjonsmuligheter. Boligen holder normalt god standard og har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken med spiseplass, to soverom, bad og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til delvis overbygd balkong. Gjennomgående parkett og lyse overflater. Badet ble pusset opp i 2014, med toalett og dusjgarnityr skiftet i 2023. Gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Felles bod i tilknytning til carport.

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

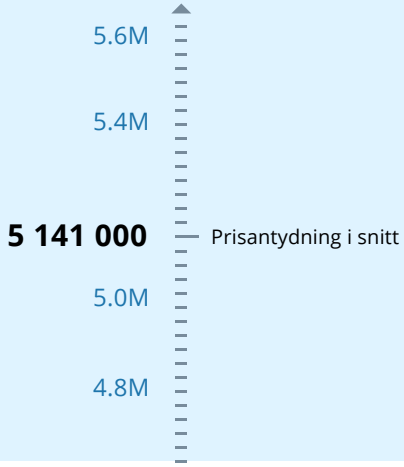
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.05.2016	07.06.2016	21.09.2016	2 350 000	2 350 000	0	2 350 000	2
27.02.2015	10.04.2015	13.05.2015	2 300 000	2 200 000	0	2 200 000	
29.10.2012	19.11.2012	04.03.2013	2 000 000	2 017 000	0	2 017 000	
09.01.2008	23.01.2008	28.03.2008	1 890 000	1 850 000	-	1 850 000	
14.02.2005		14.02.2005	-	1 350 000	-	1 350 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris. gh

Tomannsboliger til salgs i MOSS kommune nå

25
tomannsboliger til salgs

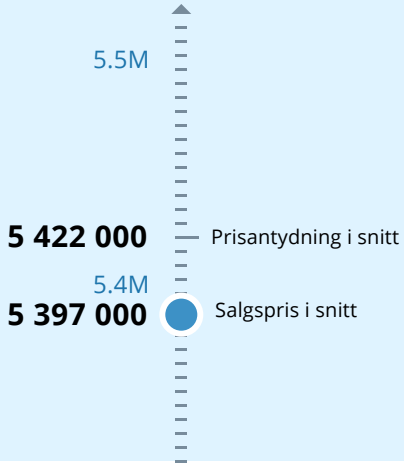


Annonsene har i snitt ligget ute i

104
dager

Tomannsboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

14
tomannsboliger solgt

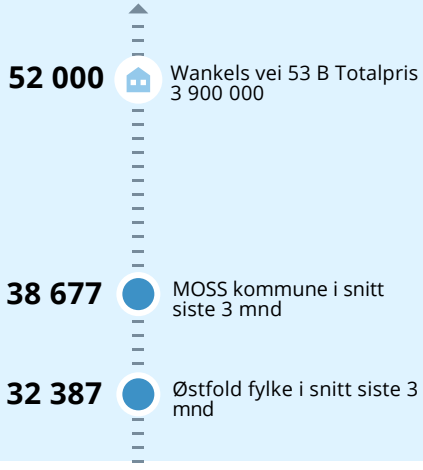


Solgt i snitt i løpet av

81
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260177
Addresse	Wankels vei 53 B		
Postnr.	1539	Sted	MOSS
Selgers navn	Hege Baugstø		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09.06.2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ti år - fra september 2016

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

7823936

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

For 12 år siden (2014) ble det lagt varmekabler og fliser, servant og dusjramme. I juni 2023 ble toalett og dusj byttet ut av fagfolk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ja, dokumentasjon av arbeidet i 2023. Arbeidet utført i 2014 var før jeg flyttet inn (Se dokumentasjon av prospektet fra Protector forsikring)

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja. (Se dokumentasjon)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja. (Se dokumentasjon)

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ja. (Se dokumentasjon)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se dokumentasjon fra prospektet i 2016.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun kommunal vannforsyning og avløp.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Hele bygget (og carport) ble malt i 2023, i tillegg byttet jeg ut rekkverket og terrassebordene på terrasse og ved inngangsparti.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Hele bygget (og carport) ble malt i 2023, i tillegg byttet jeg ut rekkverket og terrassebordene på terrasse og ved inngangsparti.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Jeg fikk bygget 20 kvm gulv på kryploft i 2016.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke, men utført av fagfolk.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle ventilene (syv stykker) er renset ut og begge motorene på anlegget er byttet ut av fagfolk.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kvitteringene ligger på en gammel mail som jeg hadde for over tre år siden. Det er ca. fire år siden vedlikeholdet ble utført av Christoffer Skaar i Airon AS i Sarpsborg.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Carport ca. 2018

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tomannsbolig, horisontaldelt.Midlertidig brukstillatelse, dato tatt i bruk: 09.03.2005.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.08.2026

Signert av *Hege Baugstø*

Initialer selger:
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Wankels vei 53 B , 1539 MOSS

MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 2816, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2143 **Eiendomsverdi ref nr:** UW4846

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

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Del av horisontaldelt tomannsbolig fra 2005.
Aktuelle leilighet ligger i 2 etg.
Leiligheten holder normal god standard.
Oppvarming med luft til luft varmepumpe, panelovner og varmekabler på badet.
Biloppstillingsplass i carport.

Utdrag av tilstand:

Litt svak barnesikring på ene vinduet.
Skade på ene markisearmen på stuevinduet.

Rissdannelser i himlingene på samtlige rom.

Ikke tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tanken er over 20 år gammel.

Tomannsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er utført med asfaltpapp.
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.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Loftet er et kaldtloft.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Lagringsmuligheter på loftet.
Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Nymalt i 2023.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Utvendig markise på ett vindu.
Ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2-isolerglass.
Balkong ved inngangen og stuen.
Nye terrassebord i 2023.
Utvendig ståltrapp opp til leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett.
Fliser ved inngangsdøren.
Veggene er med sparklet og malte overflater.
Slettmalte himlinger.
Ingen radonsperre i bygget.
Det er elementpipe.
Det er ikke installert ildsted i leiligheten.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe på ene soverommet og i gangen.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2014 av tidligere eier i forbindelse med skade/forsikringssak.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Veggene er flislagte.
Slettmalt tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er 25 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.
Badet er innredet med nedfelt servant, speil, høyskap, gulvstående toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Nytt toalett og dusjgarnityr i 2023.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Mosaikkfliser mellom over og underskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon fra Villavent.
Roterende varmegjenvinner benytter varmen i avtrekksluften til forvarming av den nye, rene og friske tilluften.
Nyere motor.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 32 amp, ellers er kursene fordelt på 20 og 16 amp.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Røykvarslere og slukkeapparat.
Leiligheten har sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Støpt såle til mark.
Asfalt og terrasse mot husveggen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

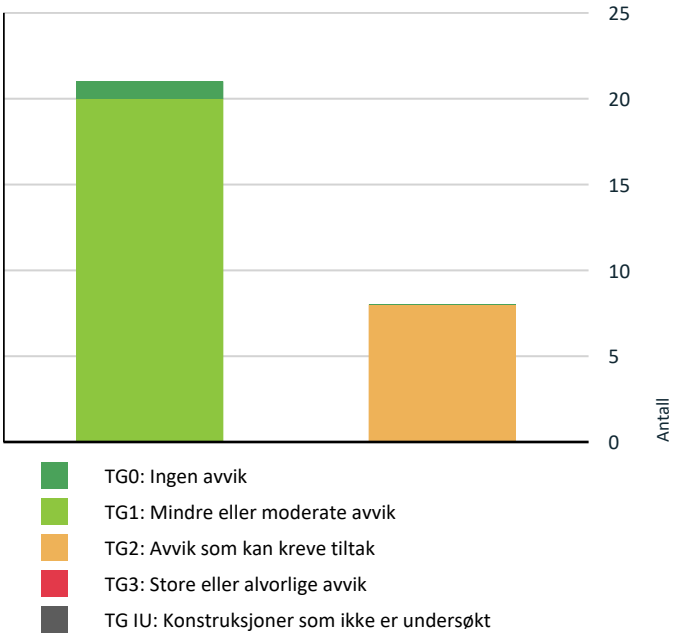
Carport

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Leiligheten 2 etg > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med asfaltpapp.
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.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Loftet er et kaldtloft.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Lagringsmuligheter på loftet.

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Nymalt i 2023.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Utvendig markise på ett vindu.

Vurdering av avvik:

- Litt svak barnesikring på ene vinduet.
- Feil på ene markisearmen.

Konsekvens/tiltak

- Rep av barnesikringen.
- Vurdere å skifte ut markisen.



Vinduer fra byggeåret.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med 2-isolerglass.



Terrassedøren.



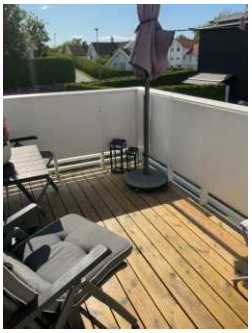
Ytterdør med kodelås fra Yale Doorman.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

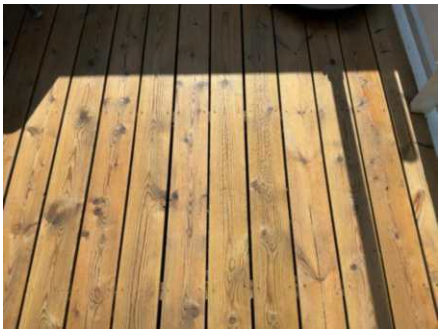
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong ved inngangen og stuen.
Nye terrassebord i 2023.



Balkongen ved stuen.



Nye terrassebord i 2023.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng.
Plattingen er oppført av eier, men står på felles tomt.

Vurdering av avvik:

• Litt slitasje på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

• Behandle terrassebordene.



Plattingen.



Noe slitasje på terrassebordene.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig ståltrapp opp til leiligheten.

Tilstandsrapport



Trappen opp til leiligheten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett.
Fliser ved inngangsdøren.



Noe merker i parketten.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med sparklet og malte overflater.
Slettmalte himlinger.

Vurdering av avvik:

• Rissdannelser i himlingene på samtlige rom.

Konsekvens/tiltak

• Sparkle og male samtlige himlinger.



Sprekkdannelser i taket på samtlige rom.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Ingen radonsperre i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe.
Det er ikke installert ildsted i leiligheten.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på ene soverommet og i gangen.

VÅTROM

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2014 av tidligere eier i forbindelse med skade/forsikringssak.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

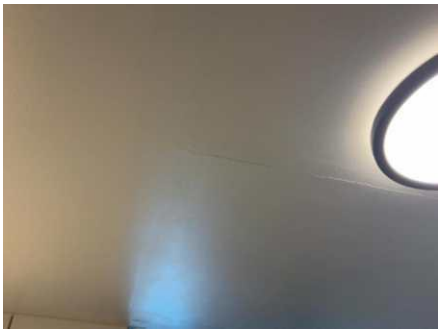
Beskrivelse

Veggene er flislagte.
Slettmalt tak.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Riss i taket.

Konsekvens/tiltak
• Sparkle og male taket.



Sprekkdannelser i taket.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er 25 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring



Tilfredsstillende fall på gulvet.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

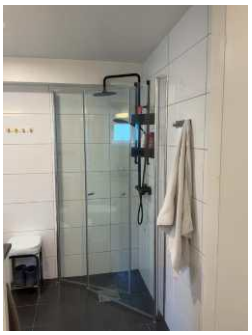
LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med nedfelt servant, speil, høyskap, gulvstående toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Nytt toalett og dusjgarnityr i 2023.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring



Nytt dusjgarnityr i 2023.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

LEILIGHETEN 2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold.



Ingen unormale forhold i veggen mellom kjøkkenet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Mosaikkfliser mellom over og underskap.



Kjøkkeninnredningen er malt i år.

LEILIGHETEN 2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.



Rørskapet er plassert på badet.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon fra Villavent.
Roterende varmegjenvinner benytter varmen i avtrekksluften til forvarming av den nye, rene og friske tilluften.
Nyere motor.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Tanken er plassert på badet.

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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 32 amp, ellers er kursene fordelt på 20 og 16 amp.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.



Sikringsskapet er plassert i utvendig bod.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten har sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt såle til mark.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Asfalt og terrasse mot husveggen.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at bygget er utført med radonsperre, men det foreligger ikke dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Carport



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport med en biloppstillingsplass til hver seksjon.
Bygget står på søyler.
Trekonstruksjon.
Felles bod.
Pulttak med papp.

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

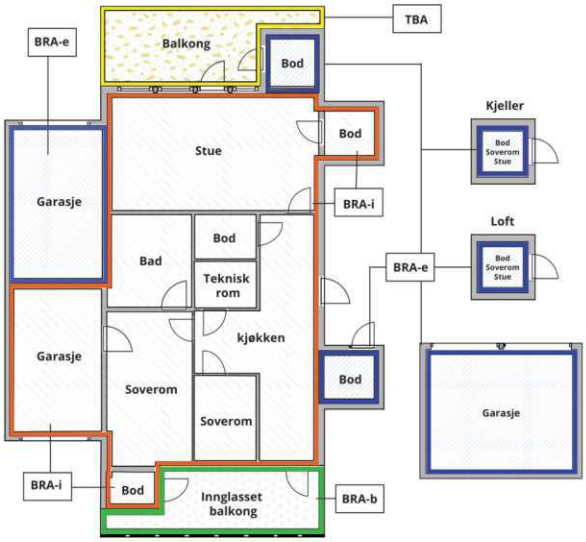
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leiligheten 2 etg	75	4		79	11
SUM	**75**	**4**			**11**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leiligheten 2 etg	Entré, bod 2, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue	Bod	

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

Kommentar: Bygget ble nymalt i 2023.

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport er ikke målbar etter NS 3940.
Boden i carporten er felles eie og ikke fysisk avdelt til hver seksjon.
Boden er derfor ikke målt opp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Carport ble malt i 2023.

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Hege Baugstø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	2816		2	829 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Wankels vei 53 B

Hjemmelshaver
Baugstø Hege

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av horisontaldelt tomannsbolig beliggende på Sjøhagen i Moss kommune.
Eiendommen ligger i et populært boområde.
Kun noen få km til idylliske Son sentrum.
I Son finner vi kafeèr og restauranter, butikker og post/banktjenester, rammet inn av båtliv, gamle skipperhus og trange gater.
Det er kort vei til togstasjon(ca 10 minutters gange) og god kommunikasjon til E6.
Kort gangeavstand fra boligen ligger Kulpe, en trivelig sandstrand hvor også kyststien passerer.
Langs kysstien finner du flere fine badeplasser, vakkert kulturlandskap og store friområder.
Eiendommen ligger i en blindvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på ca 829m2.
Tomten er pent opparbeidet med pen og en rekke beplantning.
Gruslagt gårdsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av horisontaldelt tomannsbolig.
Aktuelle leilighet ligger i 2 etg.
Det er oppført en carport med en biloppstillingsplass til hver seksjon samt felles bod.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Moss kommune

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

WANKELS VEG 53 B- GNR. 3 / BNR. 2816 s. 2

Midlertidig brukstillatelse på leilighet i 2. etg.

Sak nr.:	: BS2004/00133 B
Tiltakets art	: Tomannsbolig (horisontaldelt)
Antall boenheter	: 1 stk.
Antall piper	: 1 stk.
Tiltakshaver	: Østfold Bolig AS, Tamburveien 9, 1718 Greåker
Kontrollansvar	: Østfold Bolig AS, Postb. 166, 1720 Greåker Reno Vent ANS, Langerød, 1550 Hølen Høydahl Prosjektering AS, Postb. 6, 1720 Greåker Mikalsen og Sønner AS, Kjærre, 1626 Manstad Nordisk Varme og Sanitær AS, Postb. 42, 1720 Greåker

Tillatelsen gis på grunnlag av kontrollerklæringer, journalført 08.03.2005, fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, jfr. Plan- og bygningslovens §99.

I henhold til kontrollerklæring er følgende arbeider ikke ferdigstilt eller i forskriftsmessig stand:

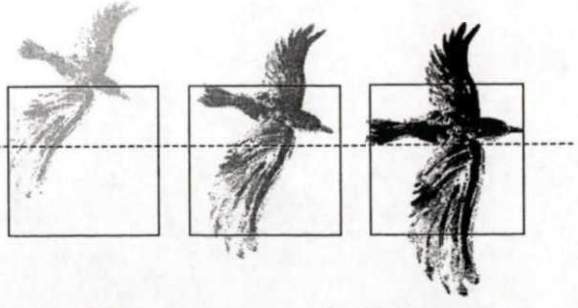
1. Pipe og ildsted er ikke montert
2. Husnr. Er ikke montert
3. Utomhusarbeider er ikke ferdigstilt, kun grovplannert

Nevnte mangler og eventuelle andre mangler som ikke framkommer og arbeider som ikke er forskriftsmessig, må fullføres/utbedres før ferdigattest kan utstedes.

Moss, 09.03.2005
Byarkitektkontoret

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Espen Skordal



Forvaltningskontor for tekniske saker
T 69248137 F 69248161 E Espen Skordal/Moss Kommune

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 3/2816/0/2
Adresse: Wankels vei 53B
Dato: 20.08.2026
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.

Utskriftsdato: 20.08.2026

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.**	3	**Bruksnr.**	2816	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Wankels vei 53B, 1539 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	5 196,78 kr
Eiendomsskatt	4 470,96 kr
Feiing	447,96 kr
Renovasjon	4 755,36 kr
Vann	3 402,60 kr
Sum	**18 273,66 kr**

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomsskatt bolig	0%	1878800 prom	2.38	1/1	0 %	4 472,00 kr	2 608,06 kr
Restavfall 240 L	25%	1 stk	8441.25	1/2	0 %	4 220,63 kr	2 462,08 kr
Papir 370 L	25%	1 stk	356.25	1/2	0 %	178,13 kr	103,95 kr
Glass/Metall 140 L	25%	1 stk	356.25	1/2	0 %	178,13 kr	103,95 kr
Plastemballasje sekk	25%	2 stk	356.25	1/2	0 %	356,25 kr	178,14 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	491.00	1/1	0 %	491,00 kr	286,44 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	399,12 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	640,62 kr
Akonto Vann	15%	87 m3	31.91	1/1	0 %	2 776,39 kr	1 619,58 kr
Akonto Avløp	15%	87 m3	52.32	1/1	0 %	4 552,27 kr	2 655,53 kr
					Sum	**19 007,30 kr**	**11 057,47 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.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.02.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3/2816, 3/2816/0/1, 3/2816/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/2816, 3/2816/0/1, 3/2816/0/2
Seksjonering Seksjonering	03.02.2005			3/2816, 3/2816/0/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAUGSTØ HEGE F060562*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Wankels vei 53B 1539 MOSS	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Wankels vei 53B	H0201	3/2816/0/2	79	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Wankels vei 53 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1539 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	701 Kambo 1	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	6 Nordre Bydel		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6308759		Tomannsbolig, horisontaldelt (122)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	09.03.2005

1: Bygning 6308759: Tomannsbolig, horisontaldelt (122), Midlertidig brukstillatelse 09.03.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.06.2004	18.02.2005	
Igangsettingstillatelse	01.07.2004	29.03.2005	
Midlertidig brukstillatelse	09.03.2005	29.03.2005	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Wankels vei 53B	H0201	3/2816/0/2	79	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	79	0	79	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 3/2816

Bruksnavn		Beregnet areal	828.6
Etablert dato	13.01.2005	Historisk oppgitt areal	828,9
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6595131.58	595957.84	0	Ja	828.6	

Returneres etter tinglysing til

foss eco EIENDOMSMEGLING
Statsaut. eiendomsmegler
Kari-Mette Wernersen MNEF
Dampskipsbrygga 10, 1607 Fredrikstad
Tlf 69 36 70 30 Fax 69 36 70 31

S17/2004

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
104	Moss	3	2816		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
281153 [redacted]	Vibeke Dons Wankel	1/1

TINGLYST
21 DES. 2004
MOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 12459

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36											

Doknr: 12459 Tinglyst: 21.12.2004 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere:	2	= nevner:	2

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
07.10.04	VIBEKE WANKEL	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

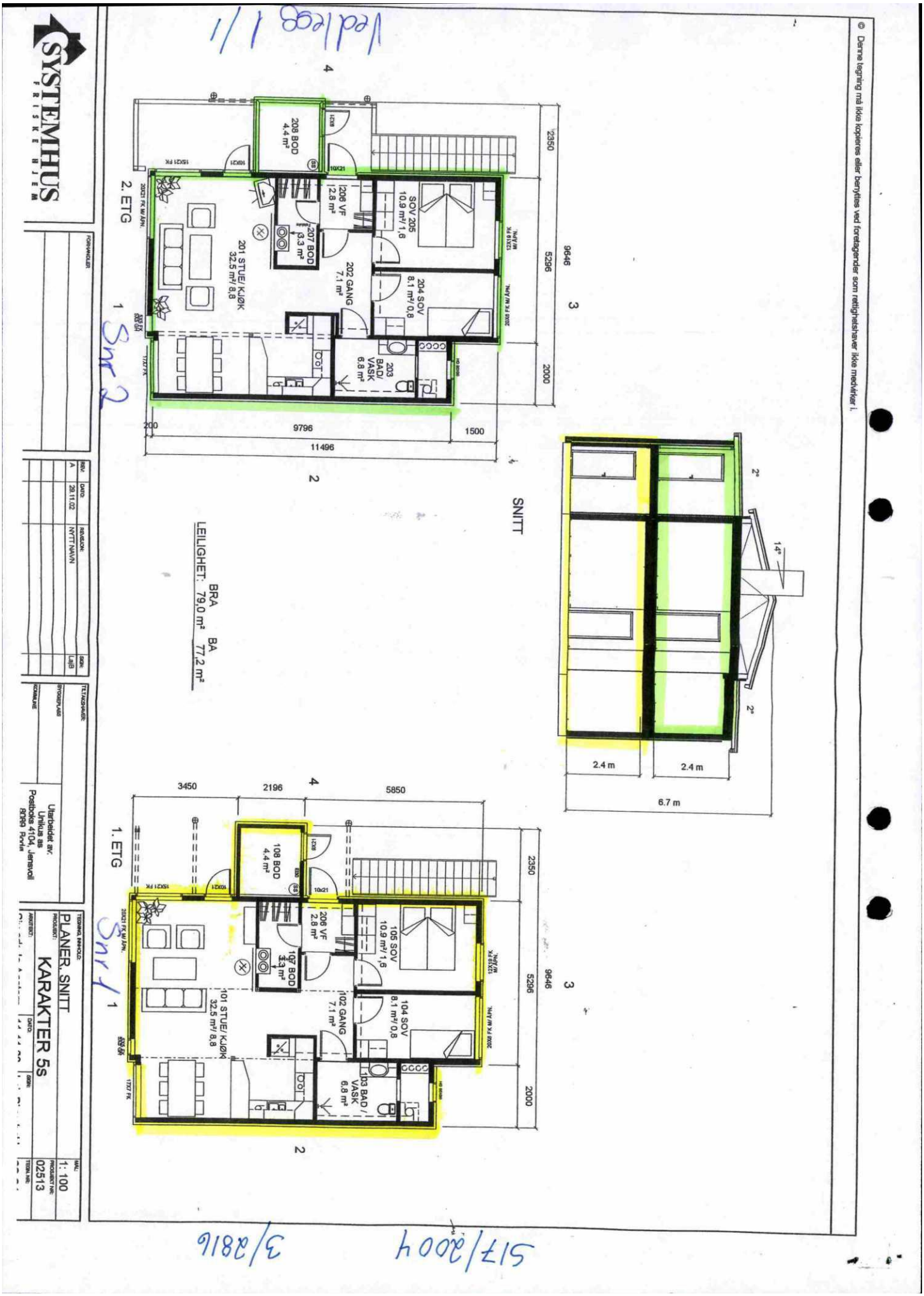
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

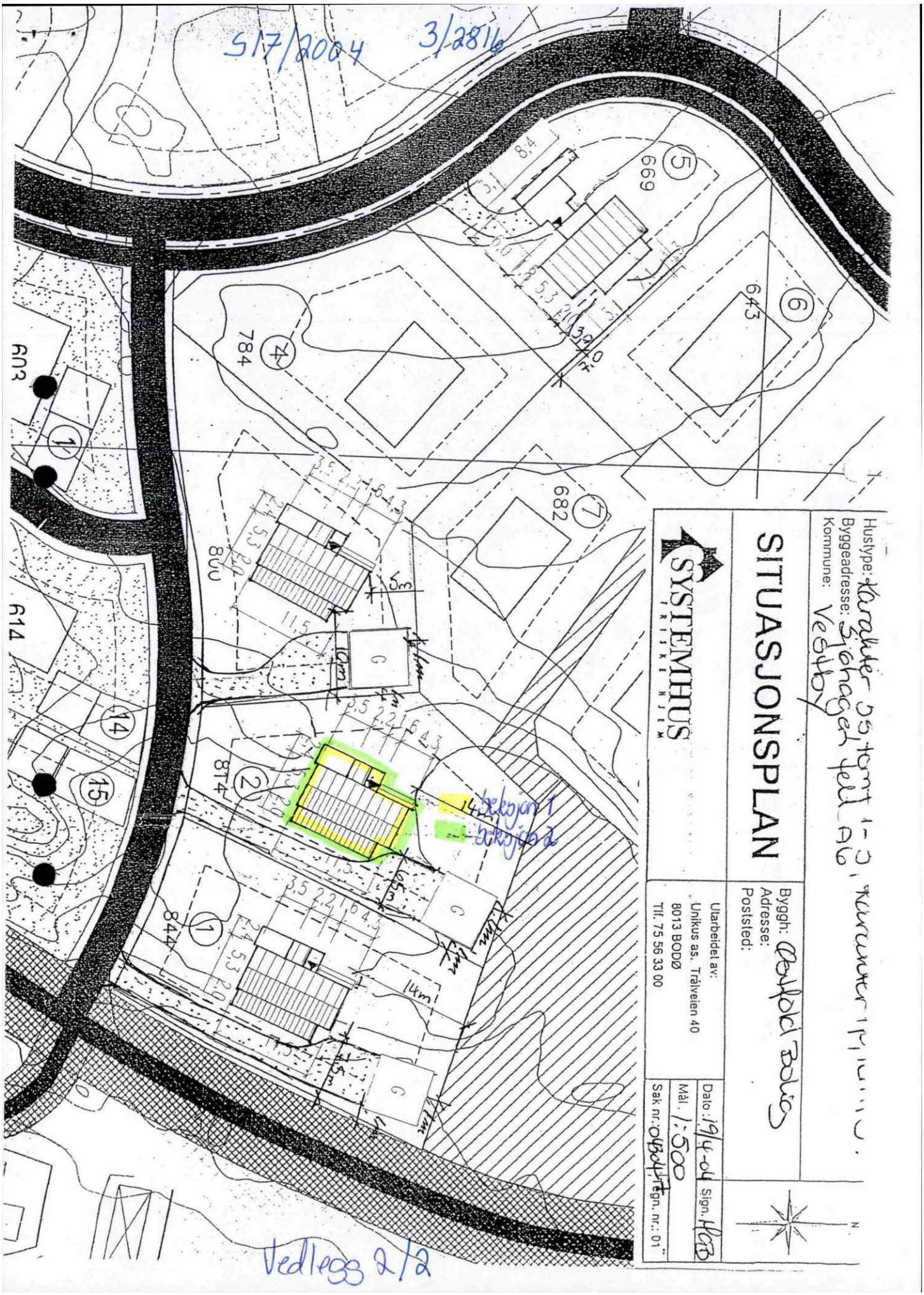
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3	2816			Moss kommune

Dato	Stempel og underskrift
Moss, 20. desember 2004	Helge Sjøvik MOSS KOMMUNE Oppmålingsseksjonen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


SYSTEMHUS
FRISTKE HJEM
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.
2. ETG
208 BOD 4.4 m²
206 VF 12.8 m²
207 BOD 3.3 m²
SOV 205 10.9 m² 1.6
201 STUE/ KJØK 32.5 m² 8.8
202 GANG 7.1 m²
204 SOV 8.1 m² 0.8
203 BAD/ VASK 6.8 m²
9796
1500
11496
2350
5296
2000
9646
SNITT
2.4 m
2.4 m
6.7 m
14°
LEILIGHET: BRA 79.0 m² BA 77.2 m²
1. ETG
108 BOD 4.4 m²
206 VF 2.8 m²
107 BOD 3.3 m²
105 SOV 10.9 m² 1.6
101 STUE/ KJØK 32.5 m² 8.8
102 GANG 7.1 m²
104 SOV 8.1 m² 0.8
103 BAD / VASK 6.8 m²
3450
2196
5850
Utarbeidet av:
Unikus as
Postboks 4104, Jensvoll
8099 Rovlin
PLANER, SNITT
KARAKTER 5s
1: 100
02513
Snr 2
Snr 1


517/2004
3/2816
Husltype: Kvalitet 55 kvm 1-2, Kvalitet 1-3, Kvalitet 1-4
Byggeadresse: Sjøhagen Tell A6
Kommune: Vestby
SITUASJONSPLAN
SYSTEMHUS
Byggh: Arnfold Bolig
Adresse:
Poststed:
Utarbeidet av:
Unikus as. Trålveien 40
8013 BODØ
Tlf. 75 56 33 00
Dato: 19-4-04
Sign. HCB
Mål. 1:500
Sak nr.: 0303
Tegn. nr.: 01
N
669
643
784
682
800
844
614
602
bekjøp 1
bekjøp 2
Vedlegg 2/2

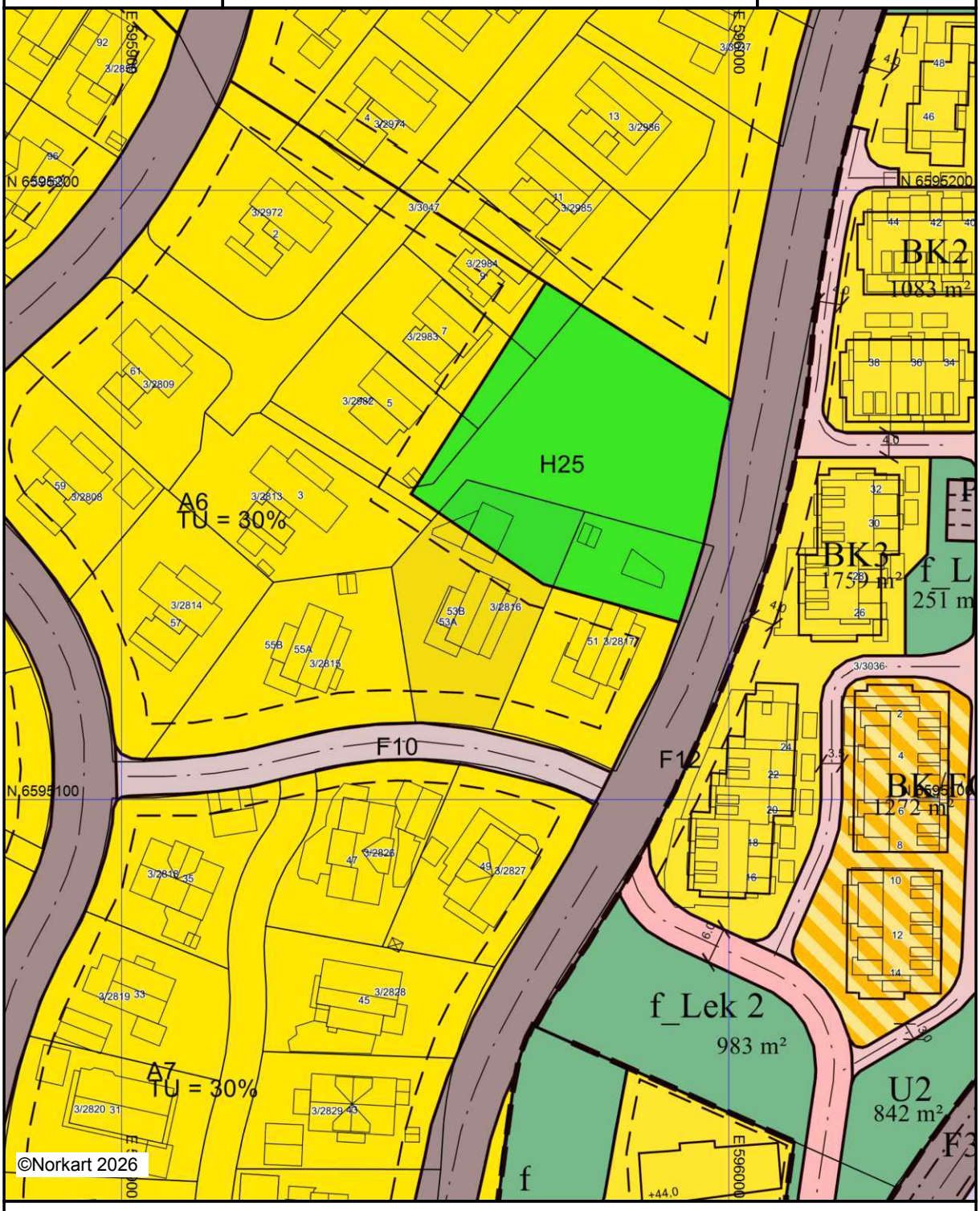
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/2816/0/2
Adresse: Wankels vei 53B
Dato: 20.08.2026
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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Boligbebyggelse, blokker
- Vann- og avløpsanlegg
- Uteoppholdsarealer
- Lekeplass
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Gatetun
- Gang- og sykkelveg
- Parkeringsplasser

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

- Sikringsone - Andre sikringssoner
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB

- Angitthensyngrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Godkjent i Moss Bystyre
27.03.2000

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KULPE; KULPEÅSEN OG DRAGKISTEÅSEN

Revidert i henhold til Planutvalgets vedtak
20.02.2000

Formål

Formålet med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for boligbygging med høye krav til funksjonalitet , estetikk og miljø. Det skal tas hensyn til barns oppvekstvilkår med godt tilrettelagte lekeplasser og sikre gang- og sykkelveier med nærhet til friluftsområder og sjøen. Området er planlagt med gode vei- og gangforbindelser til viktige trafikknutepunkter, skole og forretninger. Det er lagt stor vekt på at friluftsområdene mot sjøen skal være tilgjengelige for allmennheten og at det skal være mulig uhindret å ta seg gjennom området på en tilfredsstillende måte. Områdene mot industri skjermes med fysisk skille og vegetasjon.

§ 1 Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for områdene innenfor plangrensen som vist som vist på plankartet i målestokk 1:1000

1.2 Området regulert til følgende formål avgrenset med formålsgrenser:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretningsvirksomhet
- Byggeområde for industri
- Landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Spesialområder:
    - Område for bevaring
    - Område for privat parkering
    - Privat vei
    - Parkbelte mot industri- og trafikkområde
    - Friluftsområde
    - Friluftsområde med badestrand
    - Friluftsområde i sjøen for bade- og fritidsaktiviteter
    - Friluftsområde med naturpark
    - Friområde for lek

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Plankrav
Det skal foreligge foreligger godkjente bebyggelsesplaner for alle byggeområder.
Unntatt fra dette er byggeområder for eneboliger.(se punkt 2.2, 2.3)

2.2 Felt A1-A7 byggeområde for eneboliger / tomannsboliger
Før utbygging av disse byggeområdene skal det foreligge godkjente tomtedelingsplaner.
Planene skal inneholde forslag til byggelinjer, høydebestemmelser, møneretning og takvinkler.
Planen utføres i målestokk 1:1000.
Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget tomt, utomhusplan, i målestokk 1:500.

2.3 Felt A1-A7 byggeområde for eneboliger / tomannsboliger
Utbygges et boligområde under ett , skal det utarbeides en bebyggelsesplan for gjeldende område i målestokk 1:1000 og en utomhusplan for fellesarealer i målestokk 1:500.

Planen skal inneholde opplysninger om:

- Tomteinndeling
- Fellesarealer
- Adkomst til friluftsområder og lekeplasser
- Internveier og parkering
- Byggenes plassering
- Byggenes høyder; sokkel, gesims og møne
- Byggenes møneretning og takvinkel
- Forslag til materialbruk og farge
- Terrenginngrep
- Skjerming , levegger mm
- Plassering av tekniske anlegg
- Tilpassing til natur og nærmiljø

2.4 Byggeområdene B1-B8 og C1-C4
Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.3 før byggevirksomhet tillates
Det skal foreligge godkjent utomhusplan for fellesområdene i målestokk 1:500

2.5 Byggeområdene for forretning og industri
Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.3 før byggevirksomhet tillates

2.6 Rekkefølgebestemmelser
Før deler av byggeområdet og byggeområdet kan tas i bruk må følgende krav oppfylles:
- Detaljert planer for avkjørslene til Oslovegen og Brevikvegen som vegmyndigheten kan godkjenne må foreligge
- Det må etableres sikker skoleveg til Kambo skole i form av sammenhengende gang- og sykkelveg langs Oslovegen som vegmyndigheten kan godkjenne.
- Kulpeområdet skal ikke ha gjennomkjøring utenom den forutsatte bomstasjon på Kambo.
- Det må foreligge godkjent utbyggingsavtale som avklarer opparbeidelse og kommunal overtagelse av nødvendige VVA-anlegg fram til og innenfor området og som avklarer ansvar, utbygging og framdrift for tiltak og anlegg av allmenn interesse.
- Lekeplasser og turveger skal bygges ut og ferdigstilles før innflytting i de boligområdene de betjener.

2.7 Strøkstjenelig virksomhet
Innenfor planområdet kan det tillates etablering av ny, utvidelse av eksisterende virksomhet eller allmennyttige formål, samt bruksendring til disse formål så fremt kommunen finner at virksomheten vil tjene boligstrøket

2.8 Spesialområder for bevaring
Ved utbedring og bruk av Kongeveien og området omkring Hulveien skal det tas antikvariske hensyn og planlegges i samråd med ansvarlige myndigheter.

§3 Byggeområder for boliger

3.1 Område for eneboliger A1-A7

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø.

For å oppnå en mer åpen bebyggelse mot sjøen bør boligene i størst mulig grad plasseres med gavl og møneretning mot sjøen

- Gavlens bredde skal ikke overstige 8m
- Boligene skal utføres med saltak,
- Takvinklene skal variere mellom 30 og 45 grader
- Boligen tillates oppført med U + 1 +L.

Største tillatte knevegg 1.6m og underetasje inntil 50% av grunnflaten der det ligger til rette for det.

- Gesimshøyden skal ikke overstige 6m i forhold til gjennomsnittlig nivå
- Mønehøyden skal ikke overstige 9m
- Boligens plassering i forhold til nabogrense skal utføres iht PBL
- Garasjer og andre frittliggende bygninger plasseres min 1m fra nabogrense
  Dersom det foreligger skriftlig samtykke fra nabo kan garasjer oppføres i nabogrense.
- På tomter større enn 800m2 kan det oppføres tomannsboliger
- Godkjent utomhusplan av ubebygde områder skal foreligge før byggestart

Hvis et eneboligområde bygges ut under ett av utbygger må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for gjeldende byggeområde

3.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse B1-B8 og C1-C4 Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø
For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner og utomhusplaner for fellesområdene
Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming og plassering er løst, hvordan adkomst til lekeplasser og friluftsarealer, kravet om tilpassing til nærmiljøet og krav til uteoppholdsplasser og parkering er løst
Planen utføres som punkt 2.3

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse B1-B8

Boligene skal oppføres som bygg med U + 1 + L
Største tillatte knevegg 1.2m og underetasje inntil 50% av grunnflaten der det ligger til rette for det.
Bygningen kan plasseres i nabogrense, men det skal være fri passasje min 1,2m på en side av boligen.
Boligene utformes slik at hver boenhet har et privat uteoppholdsareal
Innenfor gjeldende byggeområde skal det anlegges felles lekeplass for småbarn

3.4 Konsentrert bebyggelse C1-C4

Boligene kan som bygg med 3 etasjer + Loft
Største tillatte knevegg 0.6m. Det tillates bygget inntrukket leilighet på tak
Gesimshøyden skal ikke overstige 9m over planert terreng og
Mønehøyden skal ikke overstige 12m
Balkonger og terrasser plasseres slik at hver enhet har en privat uteplass.
Innenfor gjeldende byggeområde skal det anlegges felles lekeplass for småbarn
Det skal anlegges felles parkeringsanlegg som skjermes mot boligområdet innenfor gjeldende byggeområde
Parkeringsanlegget kan plasseres i kjeller

3.5 Tomtestørrelser

For område A er minste tillatte tomtestørrelse 600m2
For område B skal tomtens størrelse tilfredsstille kravene til uteoppholdsplass og parkering

3.6 Tillatt bebyggelse og grad av utnytting
Område A Eneboliger

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=30%. Garasjer < 35m2 og balkonger inngår ikke i utnyttelsen
- Det tillates en hybelleilighet pr bolig

Område B Konsentrert småhusbebyggelse

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=40%. Garasjer < 30m2 og balkonger inngår ikke i utnyttelsen

Område C Konsentrert bebyggelse

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=80%. Balkonger / Terrasser inngår ikke i utnyttelsen

3.7 Krav til uteoppholdsareal
Det skal opparbeides uteoppholsarealer i henhold til vedtekter i Moss kommune.
I tillegg er det krav til privat oppholdsareal for hver boenhet som følger:

•	Område A	Eneboliger	min 200m2pr enhet samt 50m2 tillegg for hybel
•	Område B	Konsentrert småhusbebyggelse	min 75m2 pr enhet
•	Område C	Konsentrert bebyggelse	min 50m2 pr enhet til fellesareal

3.8 Krav til parkering på egen eiendom
Parkering opparbeides etter gjeldende vedtekter i kommunen:

•	Område A	Eneboliger	min 2.00 P-plasser pr enhet samt 1 P-plass for hybel
•	Område B	Konsentrert småhusbebyggelse	min 1.50 P-plasser pr enhet
•	Område C	Konsentrert bebyggelse	min 1.50 P-plasser pr enhet

For avkjørsler til hovedvei er det krav om snuplass på egen eiendom

§ 4.0 Byggeområde for forretningsformål
Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø
For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner
Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming, plassering og parkering er løst
Planen utføres som punkt 2.3

Området D1 og D2 skal ha avkjørsel fra vei F3 som kan godkjennes av vegmyndigheten
Forretningsområdet kan utbygges i to etasjer med en utnyttelse TU=80%
Gesimshøyden skal ikke overstige 9m
Det opprettes parkeringsplasser i henhold til gjeldende vedtekter i Moss kommune

§5.0 Byggeområde for industri
Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø
For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner
Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming, plassering og parkering er løst
Planen utføres som punkt 2.3
Området skal ha felles kjøreadkomst som kan godkjennes av vegmyndigheten
Området for industri kan utnyttes TU=80% av netto tomt
Bebyggelsen kan utføres i to etasjer
Gesimshøyden skal ikke overstige 9m
Det opprettes parkeringsplasser i henhold til gjeldende vedtekter i Moss kommune
Parkbeltet mot boligbebyggelsen skal ikke benyttes til andre formål enn skjerming

§6.0 Landbruk
6.1 Kulpe kan fortsatt drives som landbruk
Gjerder kan settes opp i forbindelse med drift av gården, men skal ikke være til hinder for fri ferdsel langs sjøen
Nødvendige bygninger til drift av landbruksområdet tillates oppført. Nybyggene tilpasses eksisterende bygninger formspråk.
Eiendommen omfattes av jordlovens omdisponerings- og fradelingsvern §9 og §12.
Det må foreligge godkjente planer før bygging tillates

§7,0 Offentlige trafikkområder
Det foreligger rekkefølgebestemmelser pkt 2.6 for sikker gang-og sykkelvei til Kambo skole og avkjørsler til Oslovegen og Brevikvegen , krav til gjennomkjøring og utbyggingsavtale med kommunen.

Veiene skal tilpasses terrenget i størst mulig grad for å unngå store inngrep i naturen. Skjæringer og fyllinger skal etterbehandles slik at de naturlig passer inn i miljøet.

7.1 Krav til veier
Bygging av veier innenfor planområdet som overtas av kommunen skal utføres etter kommunalteknisk vegnorm mht:

- Teknisk oppbygging
- Frisiktsoner
- Reguleringsbredder
- Kjørebredder
- Svingradier
- Stigningsforhold
- Fortau
- Gangfelt med mer

7.2 Blindveger skal ha godkjent snuplass, svinghammer

7.3 Gang- og sykkelveier kan kombineres som adkomstvei til maks 5 boliger.

§8.0 Spesialområder

8.1 Spesialområder for bevaring

Kulpe G1
På husmannsplassen Kulpe er bygningene bevaringsverdige
Byggesøknader må forelegges Fylkeskonservator for godkjenning
Det tillates oppført naust på inntil 50m2 og
garasje inntil 50m2 i tilknytning til eksisterende bygninger.
Bygningene tilpasses eksisterende miljø og formspråk
Eksisterende gjerde samt nytt tillates oppsatt rundt bygningene.
Gjerdet skal ikke hindre fri ferdsel langs stranden
Bebyggelsen kan bygges opp tilsvarende etter brann eller annen ulykke
Det tillates bygget renseanlegg (biovac eller tilsv.) i tilknytning til boligen.
Det opprettes fri ferdsel langs sjøen. Natursti opprettes langs sjøen som vist på plankartet.
Det tillates bygget trinn ved foten av fjellet for enden av stranden for å øke fremkommeligheten.

Kongeveien F12
Kongeveien skal bevares som historisk kulturminne
Kongeveien skal inngå som del av gang- og sykkelveinettet i området
Veien reguleres med en bredde på 10m
Ved utbedring, installering av tekniske anlegg og bruk skal det tas antikvariske hensyn.
Opparbeidelse og utbedring skal skje i samråd med antikvariske myndigheter.
Veien skal kunne benyttes til adkomst for boliger der hvor andre løsninger fører til store inngrep i naturen.
Kongeveien føres frem til Brevikvegen fra område B15 gjennom området for industri med regulert bredde på 6.0m som vist på plankartet.

Hulveien G11
Hulveien er automatisk fredet og inngår som del av reguleringsforslaget.
Det skal tas antikvariske hensyn ved bygging av tekniske anlegg gjennom området.
Det tillates bygget en turvei i traseen for de tekniske anlegg som kan benyttes av allmennheten og for vedlikehold av anleggene.
Skogskjøtsel og bevaring av verdifulle trær i området utføres i samråd med kommunens skogbruksetat.

8.1 Område for privat parkering
Det kan bygges privat parkering langs Kulpeveien
Parkeringsplassen skal utformes etter kommunale regler for parkeringsplasser og avkjørsler skal godkjennes av vegmyndigheten. Området mellom Kulpeveien/friluftsområdet og parkeringen opparbeides på en skånsom måte.

8.2 Privat vei.
Veien inn til Kulpe opprettholdes som privat vei.
Veien skal være tilgjengelig som gang- og sykkelvei.
Veien kan benyttes som adkomstvei for kjøretøyer tilhørende Kambo gård og leietakere på Kulpe.

8.3 Parkbelte mot industri og trafikkområder
Det skal opparbeides en skjermsone med beplantning og gjerder av høy kvalitet i randsonen mellom industriområdet og boligområdene.
Det skal redegjøres i detalj ved utomhusplaner og byggemelding hvordan skjermingen utformes.
Planene utføres i målestokk 1:500.

Vegetasjonen opprettholdes i områder mellom vei og boligområder så fremt de ikke er i konflikt med krav til frisiktsoner ved avkjørsler.
Krav om støyskjerming langs hovedveiene skal behandles etter gjeldende forskrifter.
Skjerming utføres i områder hvor støynivået tilsier dette.
Utforming og plassering løses i samsvar med vegmyndighetene og skal tilpasses det lokale miljø.

8.4 Friluftsområder
Friluftsområdene skal ha gode felles adkomstmuligheter fra byggeområdene.
Området skal være tilgjengelig for allmennheten ved naturstier, anlagte turstier og gang- og sykkelveier.
Skogskjøtsel og bevaring av verdifulle trær skal gjøres i samråd med kommunens skogbruksetat.

8.5 Friluftsområde med badestrand
Strandområdene ved Kulpe og ved Dragkisteskuffen kan benyttes til badestrender
Som adkomst til strendene benyttes turveiene som er anlagt i området og Kulpeveien.
Forsøpling og forurensing av adkomstveier og strender er ikke tillatt.

8.6 Friluftsområder i sjøen for bade- og fritidsaktiviteter
Området skal ha tilgjengelighet fra friluftsområdene på land.
I områder avgrenset for badeaktiviteter er motorisert ferdsel ikke tillatt
For området på sjøen regulert til fritidsaktiviteter og sport er det tillatt med motorisert ferdsel i samsvar med gjeldene lover og forskrifter til sjøs.
I nærheten av områder med bading kan det settes fartsbegrensinger.
Forurensing av området er ikke tillatt.

8.7 Friluftsområde med naturpark
Området skal være tilgjengelig fra boligområdet
Vegetasjonen skal opprettholdes og skogskjøtsel utføres i samråd med skogbruksetaten.
Turstier kan anlegges i området og det kan bygges sitteplasser og bord i de områdene som planen viser.
Godkjente utomhusplaner for møteplassene skal foreligge før byggestart.

8.8 Friområde for lek
I planområdet er det avsatt 5 større lekeplasser med ulik topografi og vegetasjon.
Man skal i størst mulig grad utnytte terrenget til aktiviteter som området gir muligheter til som ballplasser, akebakker med mer. Lekeplassene skal sikres god adkomst fra boligområdene ved bruk av gang- og sykkelveier. Mindre lekeplasser skal etableres for småbarn innefor de enkelte boligområdene. Det er krav om godkjente detaljerte utomhusplaner for lekeområdene.

Energiattest



Adresse	
Wankels vei 53B, 1539 MOSS	
Dato for energimerking **28.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-340564**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **6308759**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **2816**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **78,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **78,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
141,25

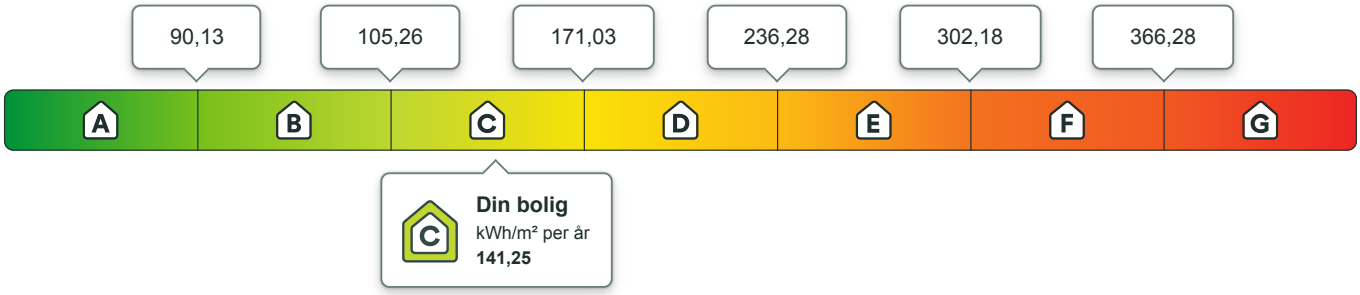
Wankels vei 53B, 1539 MOSS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
11 139,80	**142,82**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Wankels vei 53B, 1539 MOSS

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Wankels vei 53B, 1539 MOSS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

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:
Wankels vei 53 B, 1539 Moss
Gnr. 3, Bnr. 2816, Snr. 2, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260177

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Andreas Karlsson

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 978 51 640

E-post: andreas.karlsson@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.
