PRIVATMEGLEREN
MOSS

IVAR AASENS VEI 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Byggetegninger

Midlertidig brukstillatelse

Grunnkart

Målebrev

Matrikkelrapport

Reguleringsplankart

Regulering

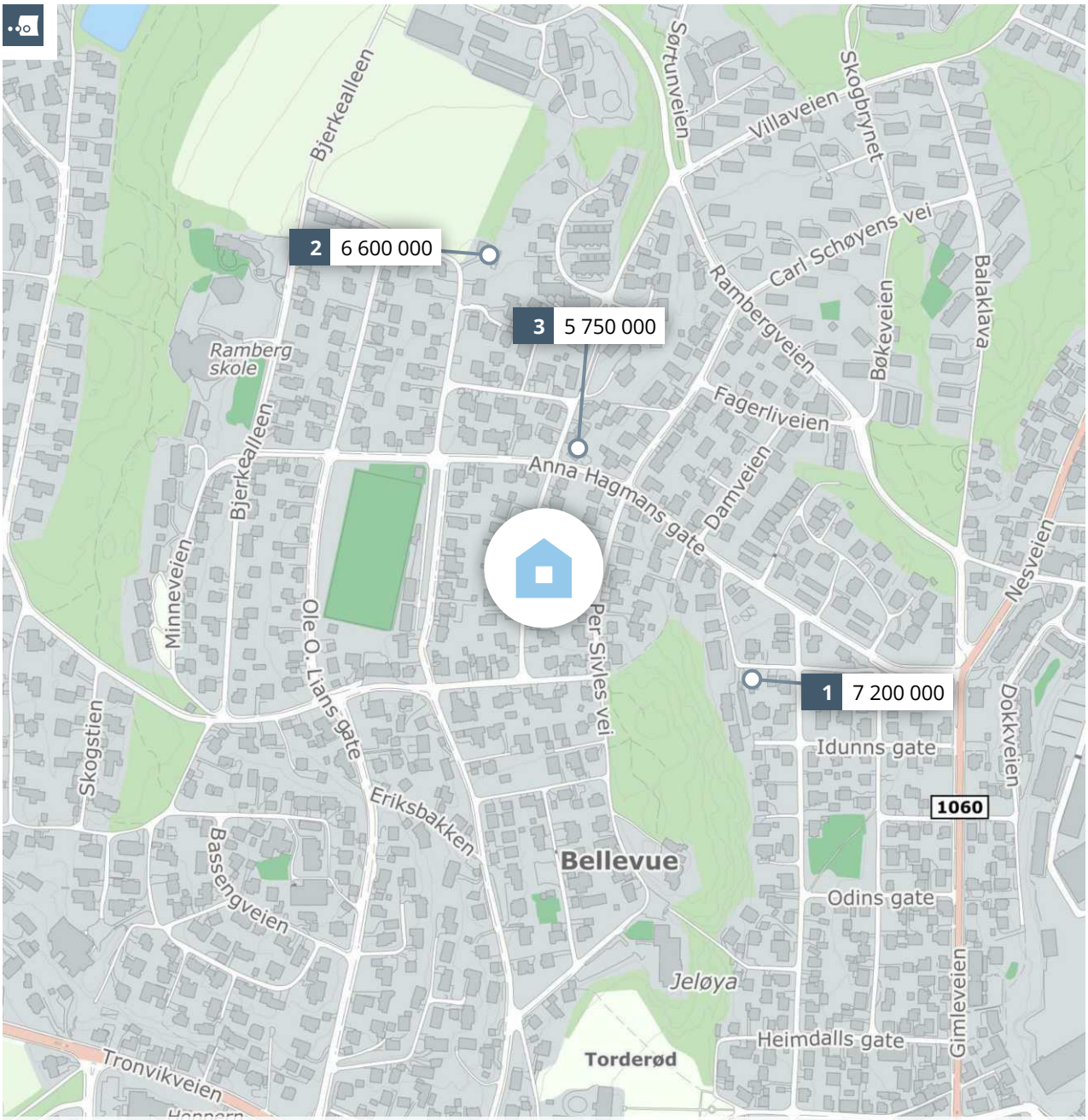
Servitutt

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjemaerdi

vurdering



Meglers verdivurdering

IVAR AASENS VEI 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 23.10.2026

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

Ivar Aasens vei 27, 1511 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 1 BNR 1373 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS
GRUNNKRETS ORKERØD HAGEBY 1

Verdivurdert til

5 900 000

-	5 900 000	22 097
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	267 m²	20 m²	0 m²	38 m²	0 m²	0 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Amtmannsveien 8				13.08.2026	7 200 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**43 114**
	167 m²	1938	761 m²	3 sov						
2	Orkerødgata 91				28.09.2026	6 200 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**35 106**
	188 m²	1995	880 m²	3 sov						
3	Ivar Aasens vei 37				29.09.2026	5 900 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**25 000**
	230 m²	1954	755 m²	5 sov						

Stor og innholdsrik enebolig fra slutten av 1930-tallet, beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Jeløy i Moss. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og Moss sentrum. Jeløy byr også på gode rekreasjonsmuligheter med strender, turterreng og kulturtilbud.

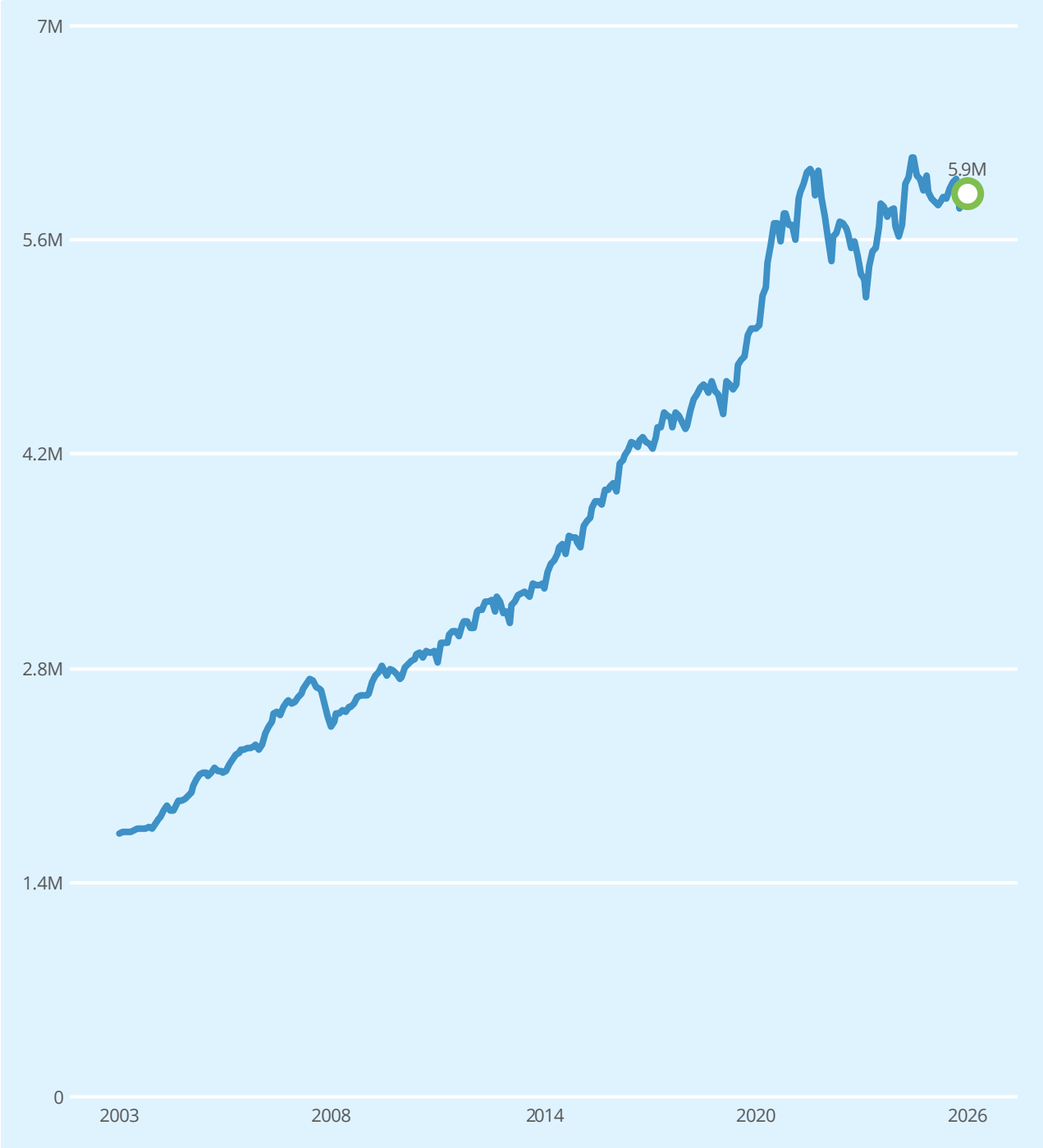
Boligen ble påbygget i kjeller og første etasje i 1982 og fremstår som godt vedlikeholdt med normalt god standard. Den inneholder romslige oppholdsrom, tre soverom, to bad, separat toalettrom og en praktisk kjeller med vaskerom og flere boder. Eiendommen har en eiet tomt på 762,5 m², opparbeidet med plen, hekk, trær, beplantning og belegningsstein på gårdsplassen. Flere terrasser gir gode muligheter for uteopphold. Det er også oppført en enkel garasje med tilhørende bod og elbillader.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 1511 MOSS nå

3
eneboliger til salgs

9.4M
9.1M
8 793 000 Prisantydning i snitt
8.5M
8.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Eneboliger solgt i 1511 MOSS siste 9 mnd

14
eneboliger solgt

7.1M
6.9M
6 744 000 Prisantydning i snitt
6 638 000 Salgspris i snitt
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
50
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 535 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd
34 334 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

22 097 Ivar Aasens vei 27 Totalpris 5 900 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 21.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260215
Addresse	Ivar Aasens vei 27		
Postnr.	1511	Sted	MOSS
Selgers navn	Bengt Olav Pedersen		
Selgers navn	Wencke Weibell Pedersen		

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?

1981

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

45 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if

Polise/avtalenr.:

5099372

Våtrom

Initialer selger:
B O
W W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Total renovering.

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:

Fakturaer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført fagmessig av Ole Nesbakken

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Utført av Storm VVS

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:

Utført av Storm elektro

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:

Dokumenter er allerede vedlagt over.

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

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

Kortsluttet septikNytt vanninntak 1987.

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:

Fakturaer Høyden VVS

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

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

To mindre lekkasjer i skjøter på takrenner

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

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

Beslag rundt pipe

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:

Vedlagt faktura

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

2003 skiftet alle vinduer.2016 Nytt panel på opprinnelig bygningsmasse

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 fakturaer.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Saltutslag på noen yttervegger.

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

☐ 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:

Dette er ikke vanlig arbeid med drenering, men såkalt fuktstopper med elektrisk omvendt osmose.

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:

Vedlagt faktura

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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 ufaglært

Lagt ny isolasjon og delvis tregulv.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Eier

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

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

Kråkerøy elektriske 1982. la opp nytt el-opplegg og full oppgradering med nytt hovedinntak og sikringskap.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier har satt opp noen få kontakter samt strukket lampettledinger fram til lamper.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kråkerøy elektriske, har ikke dokumentasjon.

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

Av hvem?:

2012 Infratek el-kontroll

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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:

Varmepumpe 2022

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:

Installasjon

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Av leverandør

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borebilleangrep i kjelletrapp. Se rapport 2018 fra Anticimex.. Ferdigbehandlet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Bq/m3 61

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

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

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 21.10.2026

Signert av *Bengt Olav Pedersen*

Signert av *Wencke Weibell Pedersen*

Initialer selger:
B O
W W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Ivar Aasens vei 27 , 1511 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1373

Sum areal alle bygg: BRA: 287 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2186 **Eiendomsverdi ref nr:** NL5324

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-andre 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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Stor innholdsrik enebolig fra slutten av 30-tallet.
Boligen ble påbygget i kjeller og 1 etg i 1982.
Boligen holder normal god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.
Oppvarming med luft til luft varmepumpe, peis i stuen og ellers elektrisk oppvarming.

Utdrag av tilstand:

Eldre vaskerom i kjeller.
Eldre støpejernssluk.
Ikke membran på gulv eller vegg.

Noe mose på taket.

Ett punktert vindu i kjeller.

Skjevheter i terrassen ved inngangen.
Ikke membran på terrassen som danner taket på ene boden i kjeller.

Det er registrert opp til ca. 40 mm skjevhet i gulvet på ett av soverommene i 2. etasje.

Litt svakt fall på gulvet til badet i 1 etg.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Vindu i våtsonen på badet i 2 etg.
Litt svakt fall på gulvet.
Vannrørene til dusjen og servanten er lagt i yttervegg.

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

Enebolig - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og 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.
Snøfangere er montert ved inngangspartiet.
Taket er valmet, med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Ytterveggene består av grovt reisverk fra byggeåret samt bindingsverk med liggende bordkledning.
Veggene ble etterisolert med blåseull i 1982.
Kledningen på den eldre delen ble skiftet for 10 år siden.
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
De er sidehengslede.
Det er to blyglassvinduer.
Kjellervinduene er fra 1982, og øvrige vinduer ble skiftet ut i 2003.
Ytterdøren er i treverk.
Skyvedør i stuen.
Boddør i kjeller.
Terrassen er fundamentert på betong og trepilarer ved inngangen.
Trerekkverk.
Fra stuen er det utgang til en terrasse over boden i kjelleren.
Utvendig murtrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med parkett, kork og flis.
Veggene er med tapet og trepanel, og himlingene er med trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Det er foretatt radonmålinger i 2001.
Høyeste årsmiddelverdi ble målt til 61 Bq/m³.
Det er en mursteinspipe og peis med innsats i stuen.
Øverste del av pipen er utført i Leca.
Det er malt tretrapp.
Belegg i trappen ned til kjeller.
Innvendige dører består av finérdører og heltre fyllingsdører.
Innvendige dører i kjeller er utført som finerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet i 2 etg ble pusset opp i 2006.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.
Våtrommet har flis på vegg og malt tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.
Badet er innredet med nedfelt servant, speil med lys og dusjnisje.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Ventilasjonen er fuktstyrt.
Det er gjort forsøk på hulltaking, men det har ikke vært mulig å komme gjennom veggen.
Fuktmålinger er derfor utført som fuktsøk på overflatene på badet.

Badet i 1 etg ble pusset opp i 2006.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger faktura som dokumentasjon.
Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Badet er innredet med servant med påliggende rund vask, speil, veggmontert toalett og dusjnisje.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktstyrt.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt ved kjellernedgangen, uten å påvise unormale forhold.

Eldre vaskerom i kjeller.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv.
Vegger av pusset og malt mur.
Vask med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2018.
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og kombi stekovn/microbølgeovn.
Frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 2 etg.
Laminat på gulvet.
Toalettrommet er utstyrt med servant og gulvstående WC.
Naturlig ventilasjon på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vannmåler og stoppekran i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og støpejernsrør før 1990.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrifts-/termisk ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 32/20/16/15 og 10 amp.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Røykvarslere og slukkeapparat.
Alarmanlegg fra Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av leirholdige masser.
Fuktsikringstype er ukjent på eldste delen.
Platon og drensrør rundt nyere del.
Det er montert elektromose på grunnmuren og innvendige murvegger i kjelleren.
Metoden er basert på svake elektriske impulser som lader vannet i muren med positive ioner. Det positive ladede vannet ledes mot den negative elektroden til jord, slik at vannet presses ut av hele muren. De positive ionene hindrer også vannet i å trenge inn i muren
Løsningen er montert i 2024.
Grunnmuren er i lettklinkerblokker og sparsteinsmur.
Div beplantning og plen mot husveggen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegningene fra tilbygget i 1 etg og kjeller stemmer.
Opprinnelige tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Det var opprinnelig en horisontaldelt tomannsbolig.

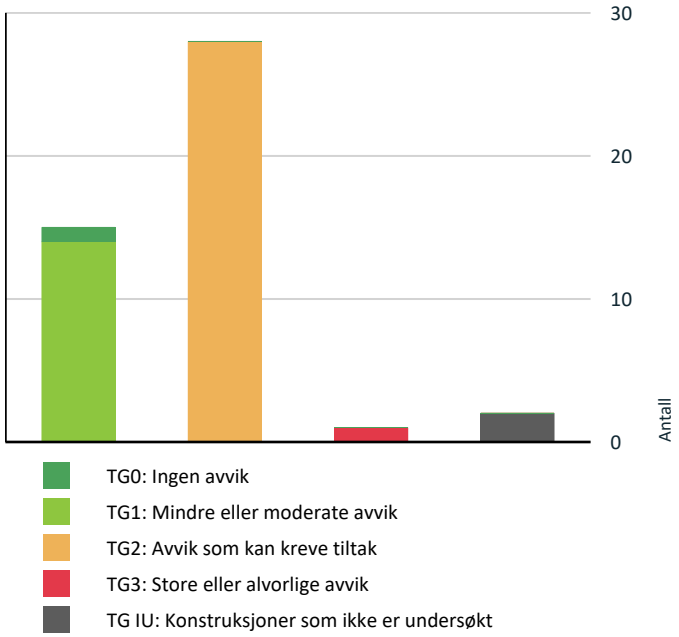
Garasje

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

Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av boden som er oppført i senere tid.

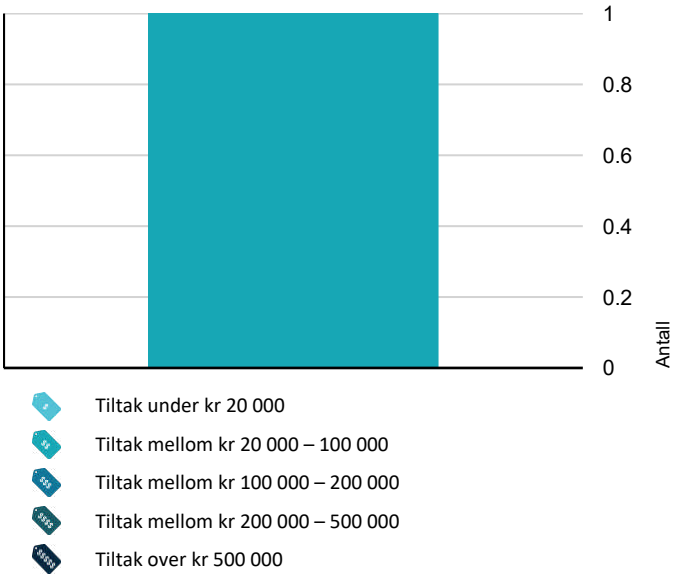
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - kjeller** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 2 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > 2 etg > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller, noe som medfører økt risiko for fallulykker.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

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 jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Tilbygg	Tilbygg i kjeller og 1 etg.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mose på taket.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra taket for å forhindre fuktinntrengning og forringelse av taksteinen, noe som kan føre til skader på undertaket og økt risiko for lekkasjer.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- 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.
Snøfangere er montert ved inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.

Vurdering av avvik:
• Litt misfarging på undertaket mot raftet.

Konsekvens/tiltak
• Misfargingen på undertaket bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuell årsak, som fukt eller lekkasje.
Dersom det skyldes fukt, bør tiltak iverksettes for å utbedre årsaken for å unngå videre skade på takkonstruksjonen og redusere risiko for råte eller muggdannelse.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av grovt reisverk fra byggeåret samt bindingsverk med liggende bordkledning.
Veggene ble etterisolert med blåseull i 1982.
Kledningen på den eldre delen ble skiftet for 10 år siden.



Kledningen på den eldste delen ble skiftet ut for ca 10 år siden.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.
De er sidehengslede.
Det er to blyglassvinduer.
Kjellervinduene er fra 1982, og øvrige vinduer ble skiftet ut i 2003.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Punktert vindu i kjeller.

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Punkterte eller sprukne glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i vinduskonstruksjonen.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Vinduene i 1 og 2 etg er fra 2003.



Punktert vindu i kjeller.



Vindu med blyglass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk.
Skyvedør i stuen.
Boddør i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje på skyvedøren i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Skyvedøren i stuen bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å forhindre ytterligere slitasje og sikre funksjonalitet. Manglende utbedring kan føre til redusert tetthet, varmetap og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjon.



Utvendig dør til kjeller.



Skyvedøren i stuen.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

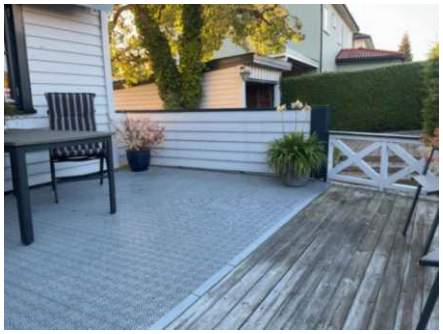
Terrassen er fundamentert på betong og trepilarer ved inngangen.
Trerekkverk.
Fra stuen er det utgang til en terrasse over boden i kjelleren.

Vurdering av avvik:

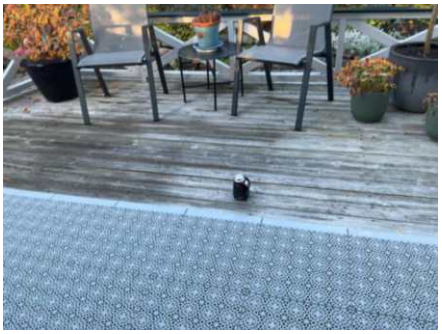
- Det er registrert en del skjevheter i terrassen ved inngangspartiet.
- Det er ikke membran på dekket til terrassen ved stuen.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres utbedring eller justering av terrassen for å rette opp skjevhetene, da slike skjevheter kan føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og i verste fall svekket konstruksjonssikkerhet over tid.
- Det bør etableres membran på dekket for å hindre vanninntrenging til underliggende konstruksjoner. Manglende membran medfører økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Terrassen ved inngangen.



En del skjevheter i terrassen ved inngangen.



Terrasse med plassfliser ved stuen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig murtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Utvendig trapp uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er belagt med parkett, kork og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet og trepanel, og himlingene er med trepanel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

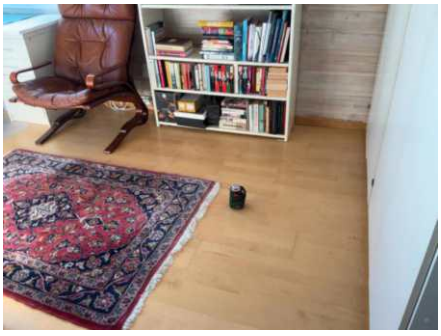
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell på over 30 mm.
Det er registrert opp til ca. 40 mm skjevhet i gulvet på ett av soverommene i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring.
Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Opp til ca 20 mm skjevhet i gulvet på kjøkkenet.



Opp til ca 40 mm skjevhet på ene soverommet i 2 etg.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er foretatt radonmålinger i 2001.
Høyeste årsmiddelverdi ble målt til 61 Bq/m³.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe og peis med innsats i stuen.
Øverste del av pipen er utført i Leca.

Vurdering av avvik:
• Pipe fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak
• Pipen er fra byggeåret og bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle slitasjeskader eller mangler. Manglende vedlikehold eller skjulte feil kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.



Peis i stuen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da dette er unødvendig, siden ingen av veggene i kjeller er utforet.
• Det er påvist saltutslag i kjellergulvet, noe som indikerer fuktgjennomtrenging fra grunnen.
• Det er påvist saltutskag i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Overvåke forholdene om se det utvikler seg.
• Det er montert elektromose på grunnmuren, men saltutslagene er ikke fjernet.
• Metoden er basert på svake elektriske impulser som lader vannet i muren med positive ioner. Det positive ladede vannet ledes mot den negative elektroden til jord, slik at vannet presses ut av hele muren. De positive ionene hindrer også vannet i å trenge inn i muren

Tilstandsrapport



Saltutslag på veggene.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.
Belegg i trappen ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert eldre borebillehull i kjellertrappen.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

Konsekvens/tiltak

- Eier har hatt skadyrkontroll fra Anticimex på forholdet, hvor de har konkludert at det er ett eldre angrepp og ikke pågående aktivitet.
- Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Det mangler rekkverk på kjellertrappen.



Eldre borebillehull i kjellertrappen.



Det mangler håndløper på veggen i trappen opp til 2 etg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av finérdører og heltre fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Skyvedør inn til kjøkkenet.



Vitrinedør i vindfanget.

TG 2 Innvendige dører - kjeller

Beskrivelse

Innvendige dører i kjeller er utført som finerdører.

Vurdering av avvik:

• Eldre dører

Konsekvens/tiltak

• Dørene er av eldre dato og har begrenset levetid. Utskifting bør vurderes for å sikre funksjon og estetikk, da eldre dører kan ha redusert tetthet og isolasjonsevne, noe som kan medføre varmetap og økt risiko for slitasje eller skader over tid.



Eldre dører i kjeller.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Noe borebillehull i kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Eier har hatt skadyrkontroll fra Anticimex på forholdet, hvor de har konkludert at det er ett eldre angrepp og ikke pågående aktivitet.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2 etg ble pusset opp i 2006.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon utover faktura er fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• 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.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Vinduer skal generelt plasseres utenfor våtsonen.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til kravene i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er noe svakt fall på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport



Litt svakt fall på gulvet.

2 ETG > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke montert klemring i sluket. Dette medfører økt risiko for lekkasje, da klemring er viktig for å sikre tett overgang mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det bør monteres klemring i sluket for å sikre tett overgang mellom membran og sluk, og dermed redusere risikoen for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Manglende klemring kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.



Sluk i dusjen.

2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med nedfelt servant, speil med lys og dusjnisje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
- Vannrørene til dusj og servant ligger i yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
- Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
- Det anbefales å flytte vannrørene fra yttervegg til innvendig vegg for å redusere risikoen for frostskader og påfølgende vannlekkasjer.



Badet i 2 etg.



Noe krakelering i vasken.

2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Ventilasjonen er fuktstyrt.

2 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gjort forsøk på hulltaking, men det har ikke vært mulig å komme gjennom veggen.
Fuktmålinger er derfor utført som fuktsøk på overflatene på badet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

1 ETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 1 etg ble pusset opp i 2006.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger faktura som dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETG > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon utover faktura er fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• 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.

1 ETG > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte og himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk sammenlignet med kravene i gjeldende forskrift på befaringstidspunktet.
Det er noe svakt fall på gulvet.

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.



Kant ved dusjsonen hindrer vann uten for dusjen til å renne til sluket.



Litt svakt fall på gulvet.

1 ETG > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

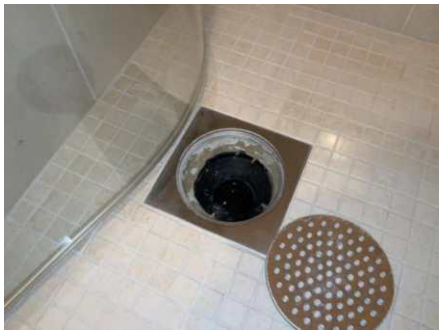
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke montert klemring i sluket. Dette kan medføre økt risiko for lekkasje, da klemring er viktig for å sikre tett overgang mellom membran og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Det bør monteres klemring i sluket for å sikre tett overgang mellom membran og sluk, og dermed redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Ikke klemring i sluket.

1 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servant med påliggende rund vask, speil, veggmontert toalett og dusjnisje.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktstyrt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

Tilstandsrapport

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Ingen unormale forhold i veggen mellom kjellernedgangen og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom i kjeller.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flislagt gulv.
Vegger av pusset og malt mur.
Vask med utslagsvask i stål og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

• Eldre støpejernssluk.
Ikke membran på gulv eller vegg.

Konsekvens/tiltak

• Anbefaler oppgradering av våtrommet.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Det bør etableres godkjent membran på gulv og vegger, samt vurdere utskifting av eldre støpejernssluk.
Konsekvensen av manglende membran og gammelt sluk er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Eldre vaskerom i kjeller uten membran.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ingen dokumentasjon er fremlagt.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Alle vegger mot vaskerommet er av mur.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av kompositt og kombi stekovn/microbølgeovn.
Frittstående kjøleskap.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Kjøkkenet.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TOALETTROM

2 ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 2 etg.
Laminat på gulvet.

2 ETG > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med servant og gulvstående WC.



Toalettrommet i 2 etg.

2 ETG > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Det mangler luftespalte i eller rundt dør.

Konsekvens/tiltak

- Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluftsløsning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Vannmåler og stoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Stoppekran og vannmåler i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet, og støpejernsrør før 1990.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrifts-/termisk ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe fra Panasonic.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



Tanken er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 32/20/16/15 og 10 amp.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn, og det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet i kjelleren.



Sikringsskapet i 2 etg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og slukkeapparat.
Alarmanlegg fra Verisure.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstype er ukjent på eldste delen.
Platon og drensrør rundt nyere del.
Det er montert elektromose på grunnmuren og innvendige murvegger i kjelleren.
Metoden er basert på svake elektriske impulser som lader vannet i muren med positive ioner. Det positive ladede vannet ledes mot den negative elektroden til jord, slik at vannet presses ut av hele muren. De positive ionene hindrer også vannet i å trenge inn i muren
Løsningen er montert i 2024.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
- En del saltutslag i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Saltutslagene bør fjernes slik at funksjonen til EPS sikringen kan overvåkes bedre.

Tilstandsrapport



Styringsenheten for elektromose systemet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i lettklinkerblokker og sparsteinsmur.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.



Sprekkdannelser i grunnmuren.



Riss i grunnmuren.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Div beplantning og plen mot husveggen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel garasje med tilhørende bod.
Støpt dekke.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig trekledning.
Pulttak med papp.
Vippeport i tre.
Lader til elbil.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

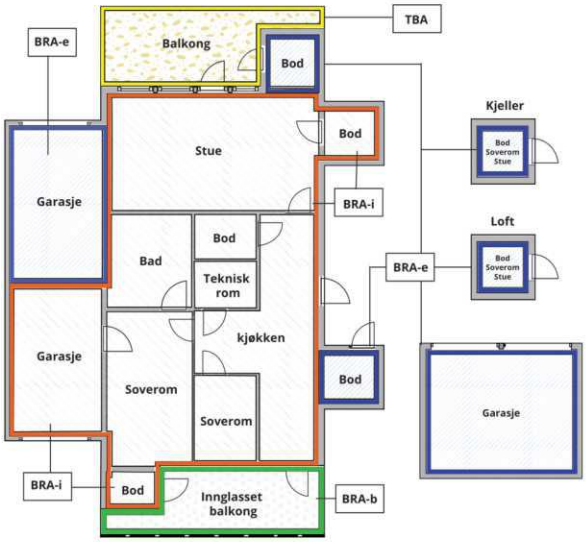
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg	66			66	
1 etg	99			99	38
Kjeller	102			102	
SUM	**267**				**38**
SUM BRA	**267**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegningene fra tilbygget i 1 etg og kjeller stemmer.
Opprinnelige tegninger stemmer ikke med dagens bruk.
Det var opprinnelig en horisontaldelt tomannsbolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk med unntak av boden som er oppført i senere tid.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Bengt Olav Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1373		0	762.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ivar Aasens vei 27

Hjemmelshaver

Pedersen Bengt Olav, Pedersen Wencke Weibell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor enebolig beliggende på Jeløy i Moss kommune.
Eiendommen ligger i et barnevennlig og godt etablert boområde.
Ramberg skole og barnehage rett i nærheten samt kort gangavstand til Hoppern Ungdomsskole.
Bellevue stadio rett i nærheten.
Jeløy har et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter som flere strender, galleri og flott turterreng.
Jeløya har egen bydelsrestaurant, Hos Naboen.
Sentralt i forhold til Moss sentrum.
Bussholdeplass i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tom på ca 762m2.
Tomten er opparbeidet med plen, hekk og div beplantning.
Gårdsplass med belegningsstein.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig på to plan pluss kjeller.
Det er oppført en enkel garasje på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Radonmåling			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

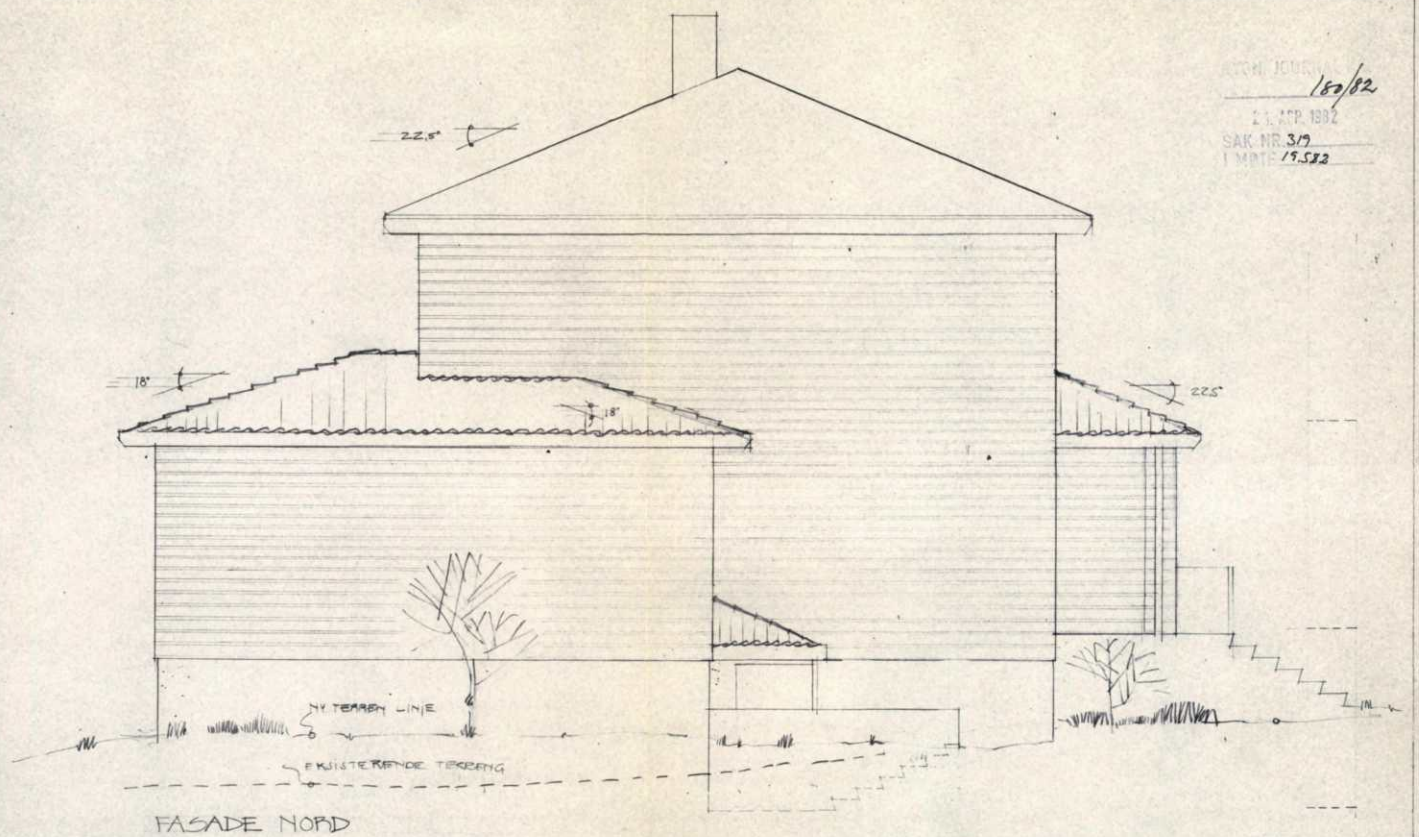
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

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.»*

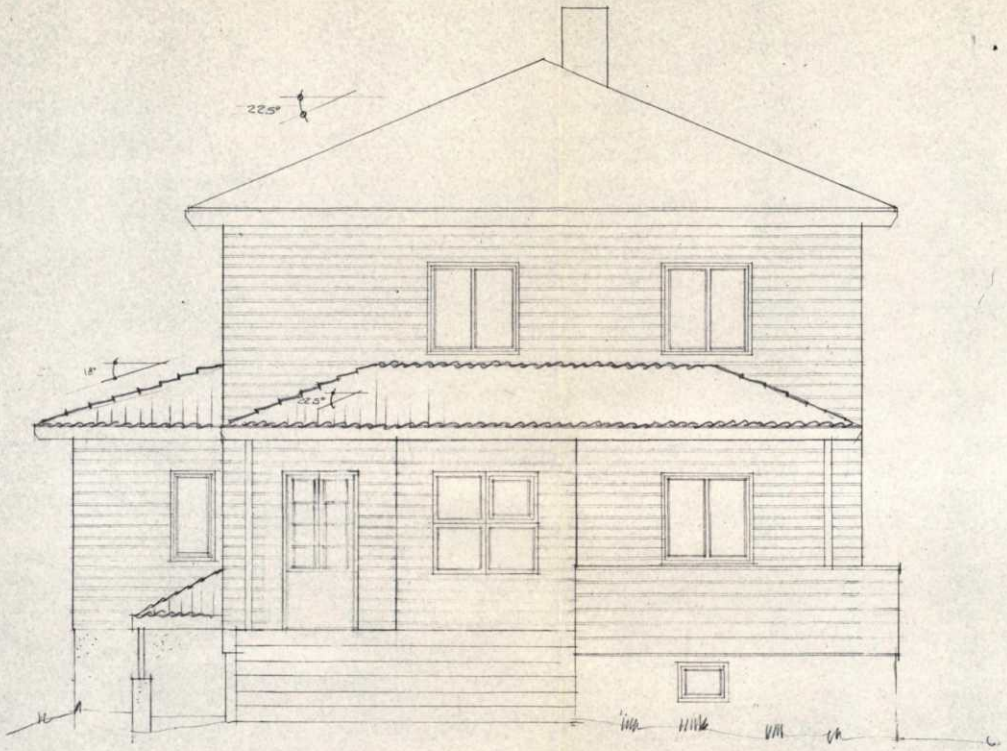
ARCHI JOURN
180/82
21. SEP. 1982
SAK NR. 319
I MØTE 19.583



FASADE NORD

TILBYGG IVAR AASENS VEI 27. MOSS WENCKE OG BENGT PEDERSEN				
FASADE NORD		552. 11		
THORING, SKJELLE, KRISTIANSEN, ARKITEKTER MNAL RÅDHUSGT. 1, 1500 MOSS TLF. 53454 - 57188		DATO: 17 MARS 82	MÅL: 1:50	SIGN:

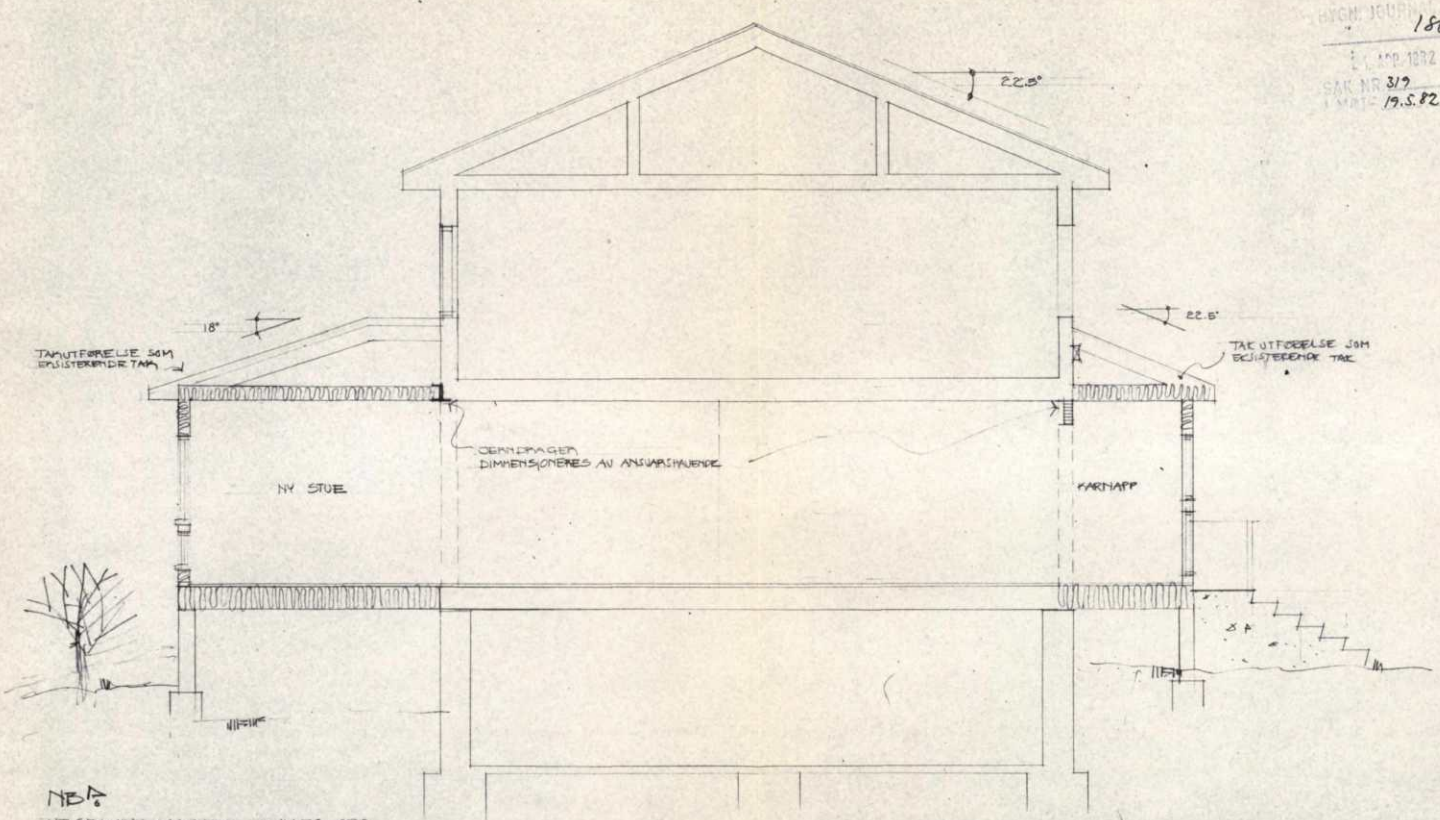
BYGN. JOURNAL
180/82
21. APR. 1982
SAK NR. 3/9
MØTE 19.5.82



FASADE VEST

TILBYGG IVAR AASENS VEI 27. MOSS WENCKE OG BENGT PEDERSEN				
FASADE VEST		552.10		
THORING, SKJELLE, KRISTIANSEN, RÅDHUSGT. 1, 1500 MOSS	ARKITEKTER MNAL TLF. 53454 - 57188	DATO: 17 MARS 82	MÅL: 1:50	SIGN.:

BYGN. JOURN. 180/82
E. NR. 1032
SAK NR. 319
MØTE 19.5.82



NB!
UTGRAVDE MASSER FYLLES OPP PÅ UTSIDEN AV GRUNNMUR

SNITT

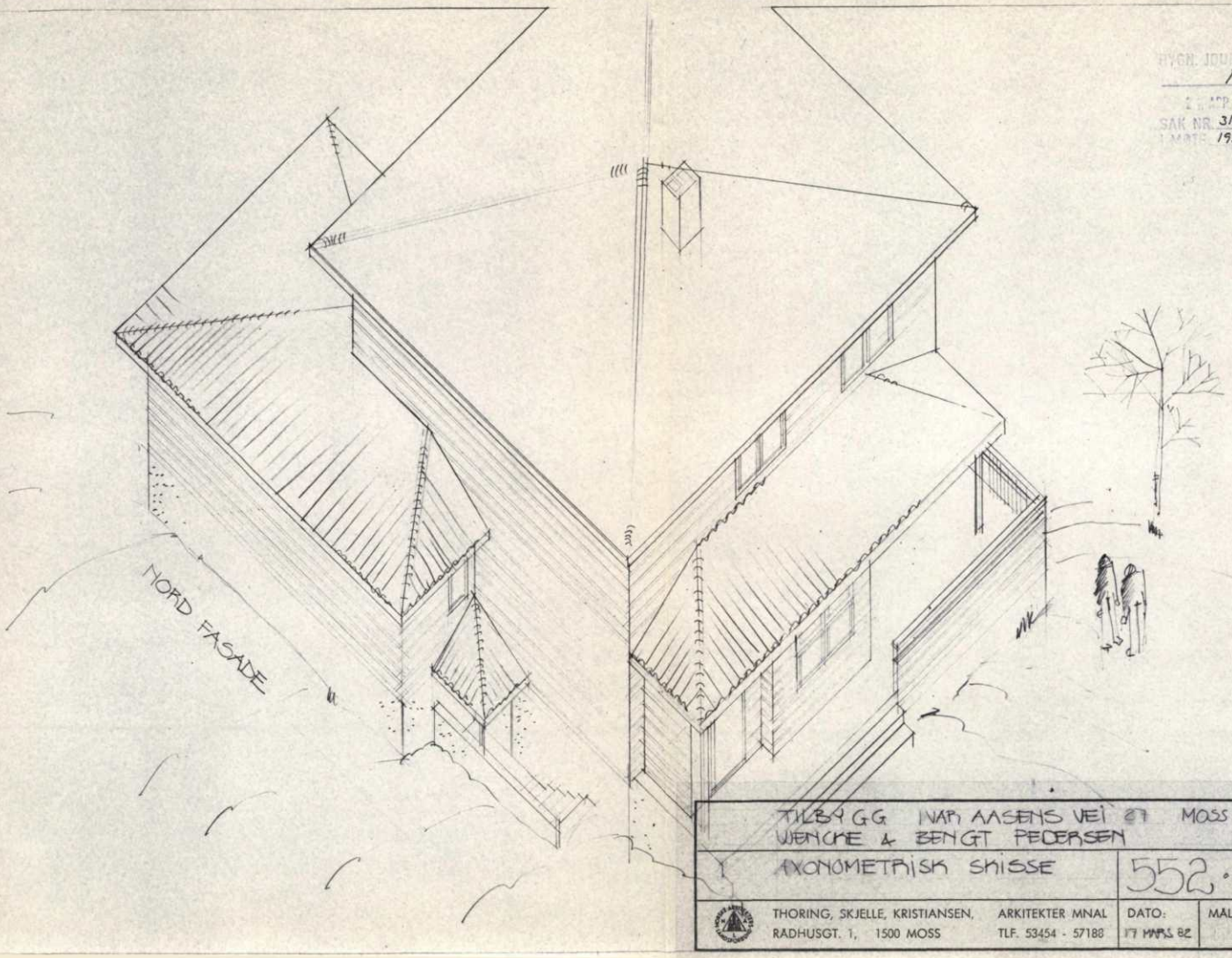
TILBYGG IVAR AASENS VEI 27. MOSS
WENCKE OG BENGT PEDERSEN

SNITT

552.12

THORING, SKJELLE, KRISTIANSEN, ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 1, 1500 MOSS TLF. 53454 - 57188

DATO: 17-MARS-82
MÅL: 1:50
SIGN:



HVGH. JOURN.
180/82
2 8 APR 1982
SAK NR. 319
MØTE 19.5.82

TILBYGG INNP AASENS VEI 87 MOSS
WENCHE & BENGT PEDERSEN

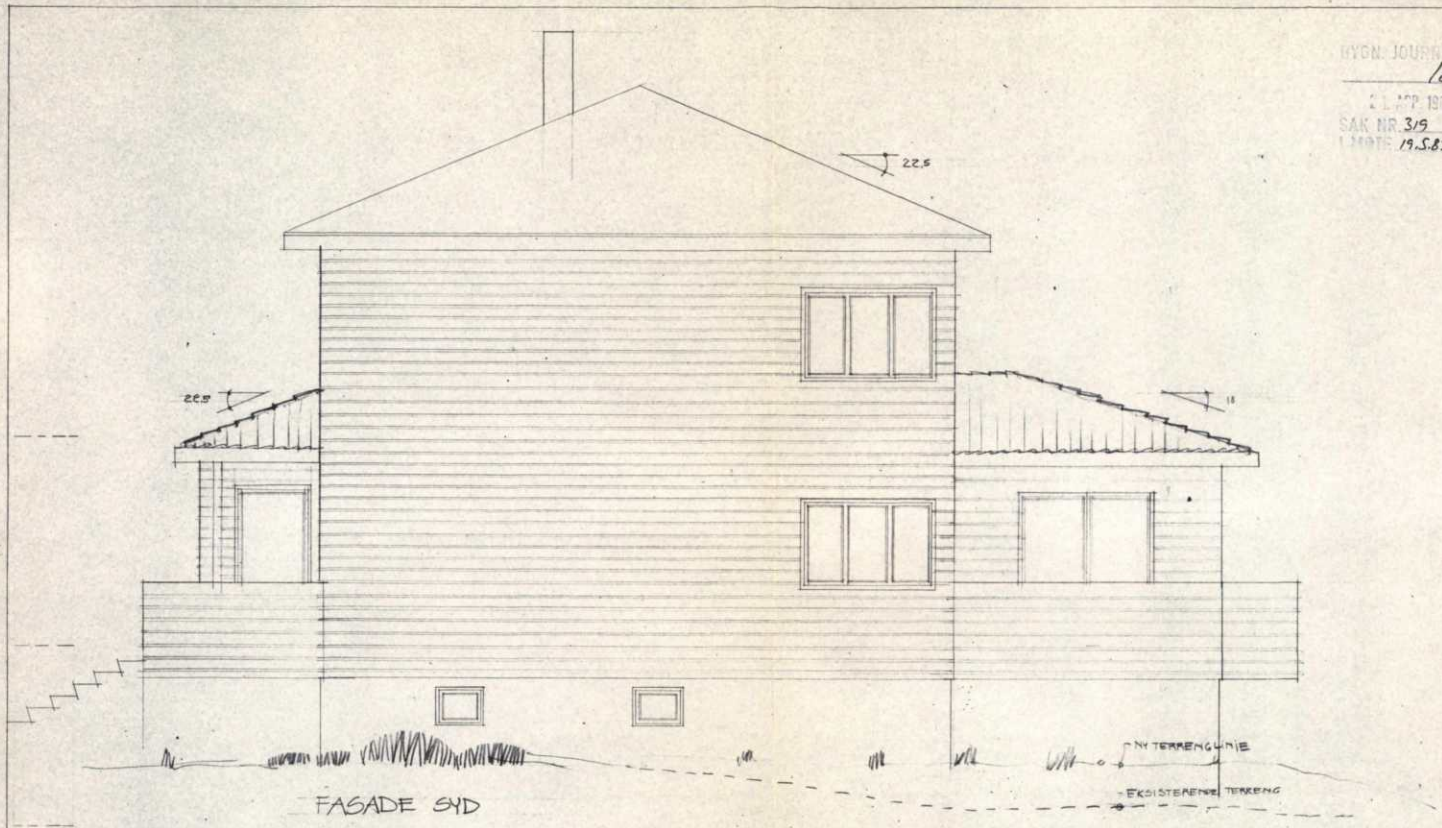
AXONOMETRISK SKISSE

552.06

THORING, SKJELLE, KRISTIANSEN, ARKITEKTER MNAL
RADHUSGT. 1, 1500 MOSS TLF. 53454 - 57188

DATO: 17 MARS 82
MÅL:
SIGN:

BYGN. JOURNAL
180/82
21. APR. 1982
SAK NR. 319
I MØTE 19.5.82



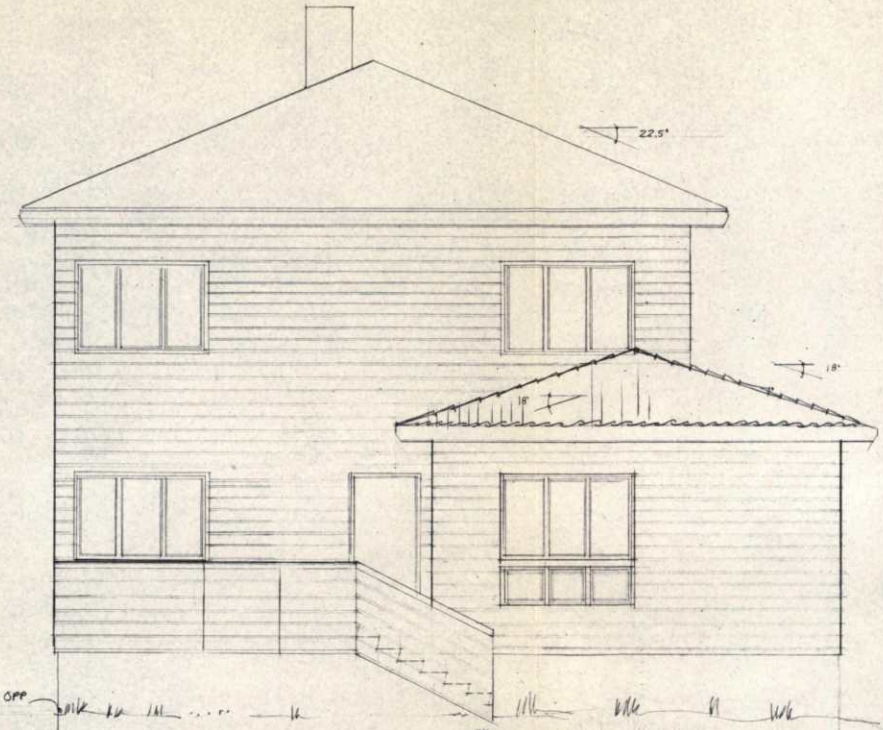
FASADE SYD

TILBYGG IVAR AASENSVEI 27 MOSS
WENCKE OG BENGT PEDERSEN

FASADE SYD 552.08

THORING, SKJELLE, KRISTIANSEN, ARKITEKTER MNAL
RÅDHUSGT. 1, 1500 MOSS TLF. 53454 - 57188

DATO: 18-MARS-82 | MÅL: | SIGN:



FASADE ØST

180/82

SAK NR. 319

19.5.82

TILBYGG IVAR AASENS VEI 27 . MOSS
WENCKE OG BENGT PEDERSEN

FASADE ØST

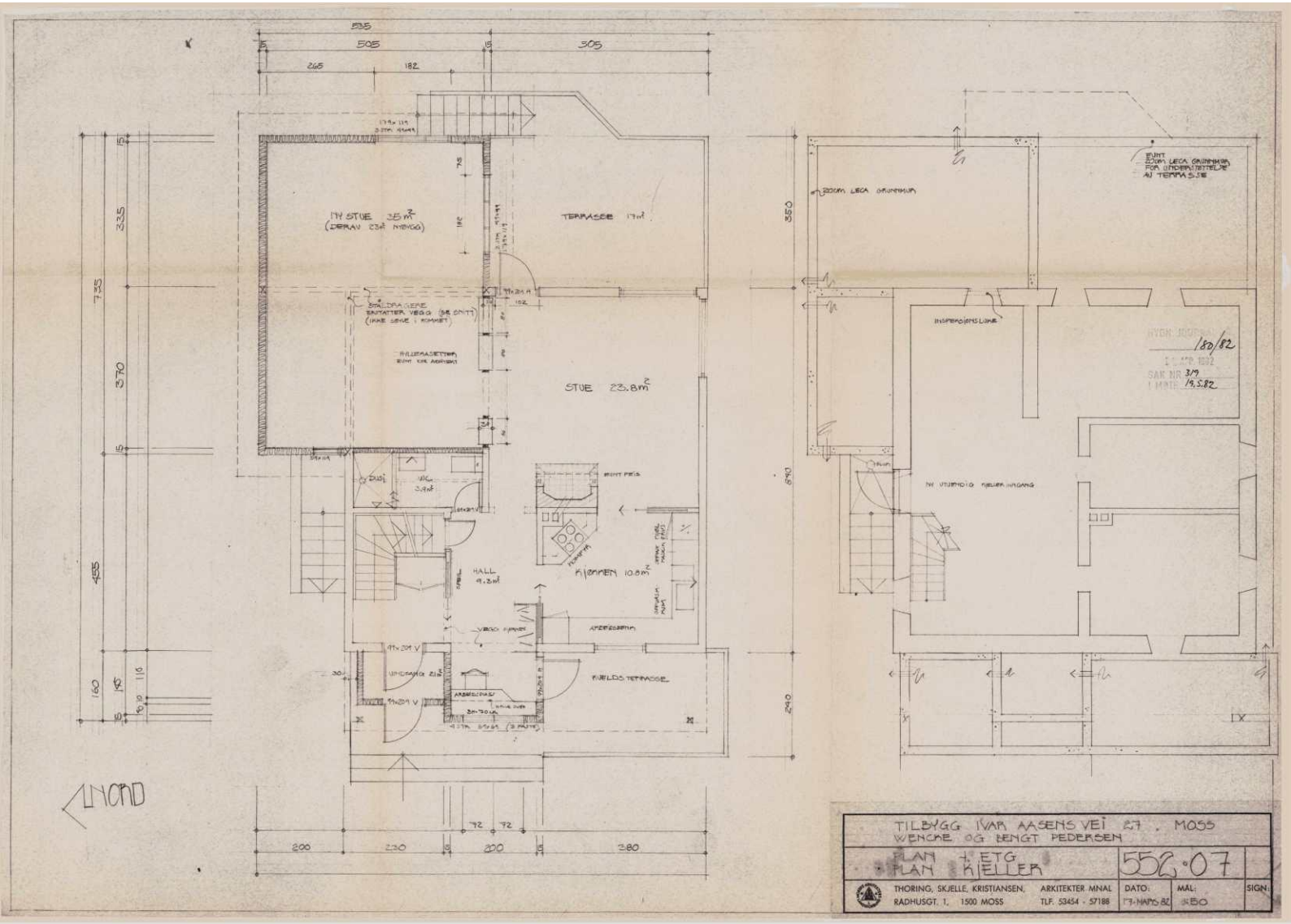
552.09

THORING, SKJELLE, KRISTIANSEN, ARKITEKTER MNAL
RADHUSGT. 1, 1500 MOSS TLF. 53454 - 57188

DATO: 17-MARS-82

MÅL: 1:50

SIGN:



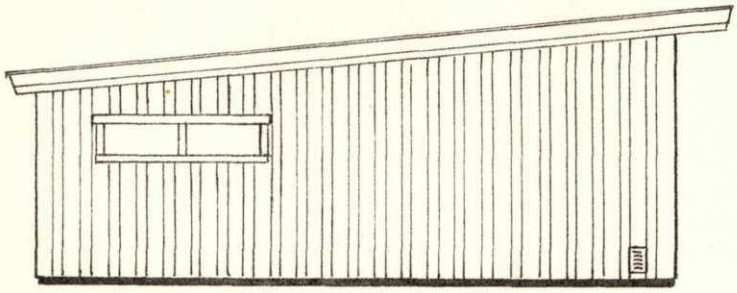
TILBYGG IVAR AASENS VEI 27 . MOSS
WENCHE OG BENGT PEDERSEN

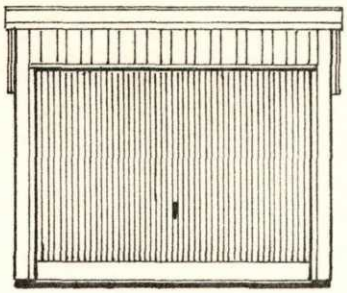
PLAN 1 ETG
PLAN KJELLER

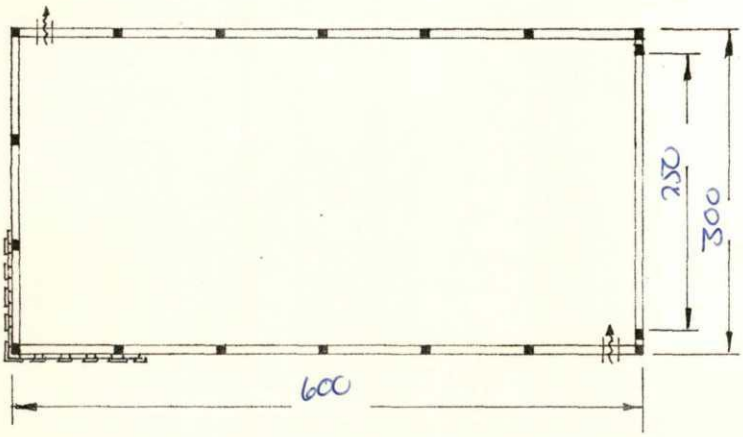
552.07

THORING, SKJELLE, KRISTIANSEN, RADHUSGT. 1, 1500 MOSS	ARKITEKTER MNAL TLF. 53454 - 57188	DATO: 13-MARS-82	MÅL: 1:50	SIGN:

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







BYGN. JOURNAL NR. 455/71
29 SEP.
SAK NR. 414
I MØTE 14.10.71.

Karlshus Bruk, RÅDE

Garasje type ALFA.

Stående kledning.

1.9.67. T.A.

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER

BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 180/82

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1982, 9/12 ble det i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning

vedkommende: Tilbygg til bolighus

Eiendommen: Ivar Aasens veg 27

Eier: Wenche og Bengt Pedersen

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Himling i nye kjellerrom er ikke utført.
2. Tilbyggenes tak bør luftes ved høydepunkter.
3. Rekkverk rundt utvendig kjellernedgang er ikke utført.
4. Mellom inngangstrapp og det tilliggende repos må det oppsettes avviser/rekkverk.
5. Planeringsarbeidet er ikke ferdig.

Byggemelding mottatt 21/4-82
Byggestart juni 1982

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 13. desember 1982

Erik Borg

Bjørn Sommer
avd.ing.

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

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

Moss kommune

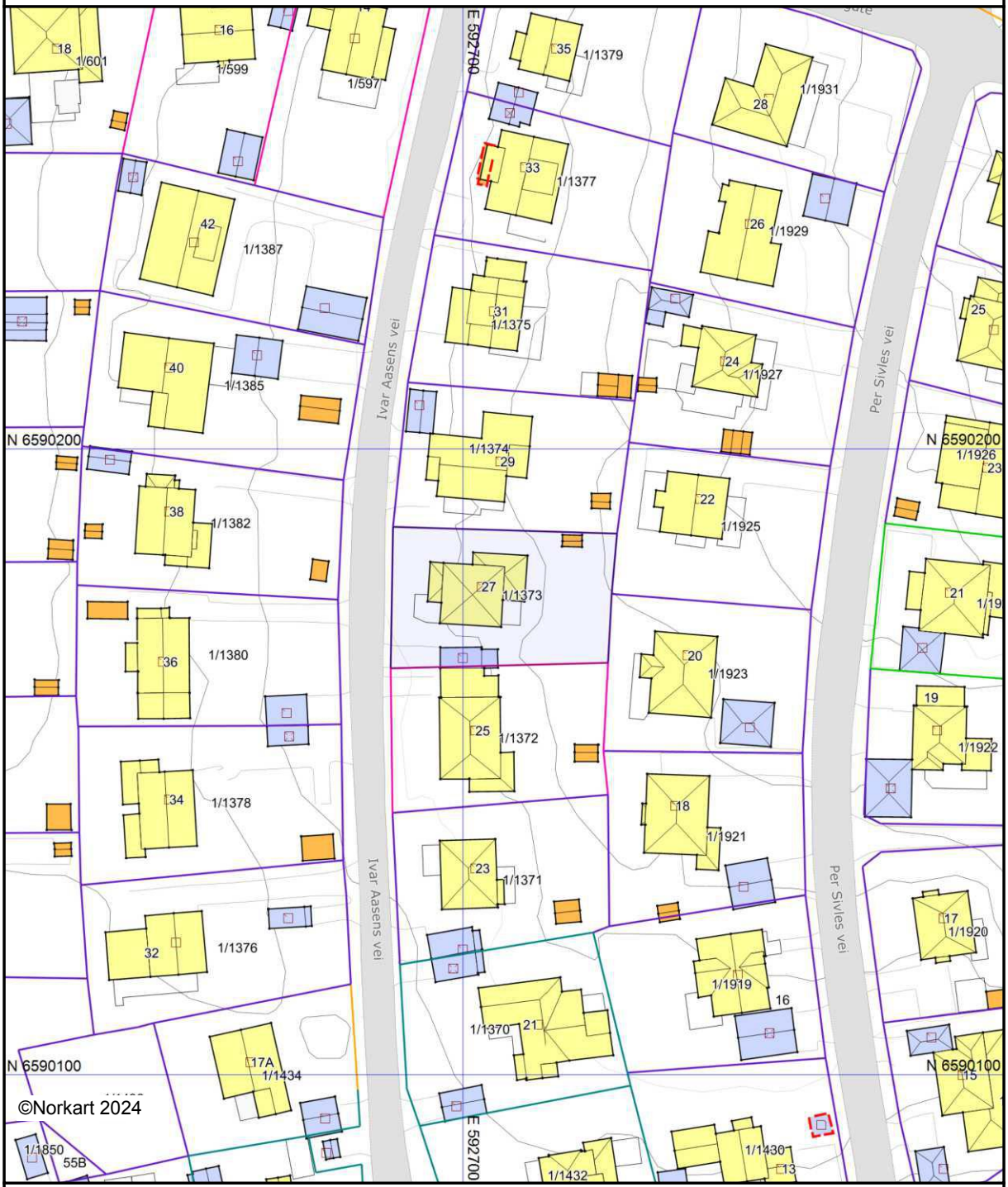
Grunnkart

Eiendom: 1/1373
Adresse: Ivar Aasens vei 27
Dato: 06.06.2024
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.

Nr. 147.
På [illegible] hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
10–37.

Finansdepartementets formular.

Protokoll VIII, s. 00099

Henvisning:

Kart 40

Tekst

Kart- og opmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons-dag den 14 desbr. 1938 blev i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og opmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Bellevue gr.nr. 25 br.nr. 1

av skyld mark i Jelöy herred.

Forretningen er forlangt av Jelöy Kommune v/ ordfører Emil Andersen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[2]

Forretningen administrertes av opmålingschefen i overvær av vidnene Bygmester Joh. Norum og Bernt Andersen

Av vidnene — som begge er opført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:[3] Begge

Ved forretningen møtte:[4]

Av partene: Kjøper John Jensen v/fr. Olaf Jensen

Selger Jelöy Kommune v/kom.ing. Aksel Las

Av naboer: Arthur Stenersen

Over de ~~n~~ del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[5]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når opmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing medmindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt hverv som skjønnsmann samvittighetsfullt og efter beste overbevisning. den 19
N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[5]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander anført i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Efter at grensene var bestemt maalte disse mat. syd til eiendammen „Heimen" 34,40 m, mat vest til veg. gaka 25,00 m (i en rett linje), mat nord til havedbælteh 34,40 m og mat øst til havedbælteh 21,00 m.
Flateinnholdet: 747,76 m².

Parsellen skal anvendes til:[1]) Byggetomt

Skylden for de ~~11~~ fraskilte del ..... blev bestemt til .....

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør ..... De ~~11~~ fraskilte del ..... er gitt bruksnavn:[2]) Elsbo

Partene blev gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldsansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning, for kartvidnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kommuning. anaftas skal besørge forretningen levert (sendt) til sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

anaftas

Joh. Storum ..... Bernt Lundeseth .....

Et ovenstående er overensstemmende med opmålingsprotokollen bekreftes herved.

anaftas

---

[1]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, opdyrking eller annet øiemed.

[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

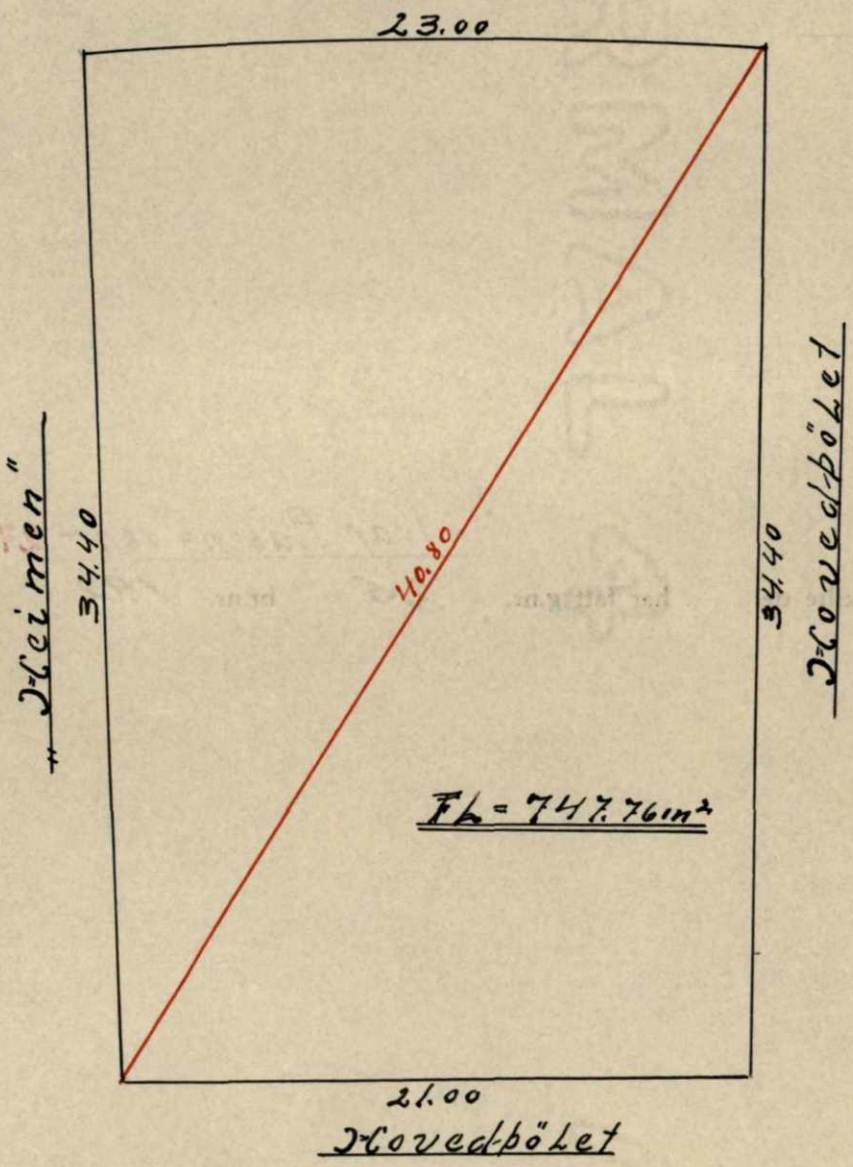
over parsell nr. 21 av gr.nr. 25 br.nr. 1

Bellevue i Jelöy

(eiendommens navn).

N

M = 1:250



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja.

Antatt til tinglysing 20/1 – 19 39

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 25 br.nr. 192 – Ivar Aasens veg – 27

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	ELSBO	Beregnet areal	762.5
Etablert dato	20.01.1939	Historisk oppgitt areal	747,7
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] 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	1/1373
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	1/1373
Skylddeling Skylddeling	20.01.1939			1/1373 (747,7), 1/3304 (-747,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590177.44	592701.44	0	Ja	762.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PEDERSEN BENGT OLAV F080545*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	IVAR AASENS VEI 27 1511 1511 MOSS	Bosatt (B)
PEDERSEN WENCKE WEIBELL F241045*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	IVAR AASENS VEI 27 1511 1511 MOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ivar Aasens vei 27

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1511 MOSS	Kirkesogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	205 Orkerød Hageby 1	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	2 Jeløy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145732905		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	145732891		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145732905: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	212
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	212
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ivar Aasens vei 27	H0101	1/1373	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	64	0	64	0	0	0
H01	1	84	0	84	0	0	0
K01	0	64	0	64	0	0	0

2: Bygning 145732891: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/1373	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1373
Adresse: Ivar Aasens vei 27
Dato: 06.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Eksisterende tre som skal bevares

Regulert nytt tre

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Vedtatt dato: 10.12.1936
Vedtatt etter endring av forenklet prosess: 21.09.2026

Plan-ID: 3103_5

Bestemmelser

i forbindelse med regulerings- og utstykningsplan, datert 4.11.1936, for Bellevueområdet og vestenforliggende strøk m.v. på Jeløy.

Området begrenses således: Mot syd ved Helgerødgaten og vei 6, mot vest vei 5, vei 11 (inntil Jederveien), Jederveien, herfra vestover vei 18, nordover vei 23 til vei 19, vei 19 til vei 22, vei 22 til vei 20, vei 20 til vei 15, herfra vei 15 til Orkerødveien, og langs denne vei til Cisteins gates forlengelse. Herfra vestover vei 19 til vei 16, som danner begrensning av området mot øst.

1. Utparselleringen skal foregå etter den på planen angitte tomtedeling.

2. Arealet skal anvendes til åpen, villamessig boligbebyggelse, med kun ett beboelseshus på hver tomt (se dog pkt. 6). Ingen tomt må ha mer enn ett bruksnummer.

3. Bebyggelsen skal være høyst 2 fulle etasjer, uten innredet kjeller og loft (se dog pkt. 6). Dertil skal det være tillatt innen hver tomt å oppføre en garasje (eller redskapsbod), hvis størrelse ikke må overstige 25 m², -og hvis plassering og utforming skal godkjennes av bygningsrådet, som kvartalsvis kan påby ensartet beliggende garasjer.

   Våningshusene forsynes med vannklosetter og septiktank, og forskriftsmessige forskriftsmessige dimensjoner skal anlegges på tomtene.

4. Gesimshøyden må ikke være over 7,5 meter, og mønehøyden ikke over 9,5 meter. Takvinkelen skal være mellom 30 og 35 grader. I samme husrekke innen et kvartal benyttes ens takform og takvinkel, og bygningsrådet bestemmer husenes møneretning for hver byggerekke. Innen samme husrekke bør ikke tillates sammenblanding av flate tak og mønetak.

5. Husene plasseres på tomtene i overensstemmelse med bebyggelsesplanen. Mindre utbygg kan tillates foran byggeflukten når de ikke gis større fremspring enn 2,5 meter, og ikke oppføres i mer enn 1 etasje. Denne bestemmelsen gjelder ikke for felt D1 og D2.

6. På de til handelssted reserverte tomter «B» kan oppføres våningshus med butikker og tilhørende uthus. Bebyggelsen her må dog, med hensyn til etasjetall og høyde, følge strøkets vedtekter.

   I kvartal «A» skal bebyggelsen ordnes som lamellbebyggelse som oppføres i mur eller jernbetong i inntil 3 etasjer. Dog kan den ca. 23 meter brede front mot Helgerødgatens rette løp oppføres i 4 fulle etasjer. Fløyen «C» tillates kun oppført i 1 etasje. Innen dette kvartal «A» kan drives handels-, kafé- og håndverksvirksomhet m.v. Dog må her ikke drives virksomhet som kan genere strøket ved larm, lukt eller lignende. Dette gjelder også for planen for øvrig.

6.1 Innenfor felt D1 og D2 skal hus plasseres innenfor angitte byggegrenser. Garasjer, uthus o.l. tillates etablert utenfor byggegrense, men skal ha en avstand på minimum 1 meter til formålsgrenser og/eller eiendomsgrenser.

   Før det kan gis brukstillatelse for tiltak innenfor felt D1 og D2, skal det etableres bom i Arne Garborgs vei innenfor tilgrensende reguleringsplan ID 94. Bommen skal utformes slik at alminnelig gjennomkjøring hindres, samtidig som nødvendig fremkommelighet for renovasjonskjøretøy, brøytebiler, utrykningskjøretøy og andre nødvendige større kjøretøy ivaretas.

7. Tegninger for bebyggelsen innen området skal utføres av arkitekt tilsluttet N.A.L., eller av fagmann med tilsvarende kvalifikasjoner.

8. Innen tomtene bebygges må der være adgang til godt og tilstrekkelig drikkevann.

9. Husfarger, gjerder mot regulert vei samt tørkeplassers plassering skal godkjennes av Jeløy skjønnhetsråd.

10. Gjerder må ikke være over 1,3 meter høye, og sammenhengende gjerder må utføres av ensartet konstruksjon og farge. Helt tette gjerder tillates ikke.
    Gjerdeplikten påhviler tomteeieren. Støter tomt inn til annen utskilt og solgt byggetomt, har hver tomteeier halv gjerdeplikt. Langs vei 1 kan bygningsrådet påby kvartalsvis, ensartet beplantning.

11. Selger av tomt er ikke berettiget til, ved privat servitutt, å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

12. Unntakelser fra disse vedtekters pkt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 og 10 kan – hvor særlige grunner taler herfor – tillates av bygningsrådet, innenfor den i bygningsloven og de alm. bygn.vedtekter for Jeløy optrukne ramme.

    For øvrig gjelder bygningsloven og de alm.bygn.vedtekter for Jeløy.

Dago.nr. 683/1939.
Moss Sorenskriverembede
Stemplet med kr. 15,-

S k j ö t e .

Jelöy kommune ved undertegnede dens ordförer, skjöter og overdrar herved til

hr. JOHN JANSEN

en parcell av sin eiendom Bellevue gnr. 25 br.nr. 1, hvilken parcell ved skylddelingsforretning av 14. desember 1938, tinglyst den 20. januar 1939 har fått navnet "Elsbo" gnr. 25 br.nr. 192 av skyld 2 öre i Jelöy herred.

Kjöpesummen utgjör kr. 1.308.oo Trettenhundredeogottekroner som avgjöres på följende måte:

Kjöperen betaler kontant mot skjöte kr. 408.oo For den gjenværende del av kjöpesummen kr. 900.oo utsteder kjöperen pantobligasjon i eiendommen, hvilken pantobligasjon forrentes med 5% p.a. og avdras over 10 år med 20 likestore halvårlige avdrag.

Selgeren er som nabo fritatt for gjerdehold. På tomten må ikke drives noen for naboene generende virksomhet, likesom det er forbud mot fabrikk og håndverksvirksomhet, butikk og kafevirksomhet, svinehold, hönsehold etc.

Tomten må bebygges og inngjerdes innen 5 år fra skjötets utstedelsesdatum. Kjöperen bærer alle med handelen forbundne omkostninger.

JELÖY FORMANNSKAP, den 21. mars 1939.

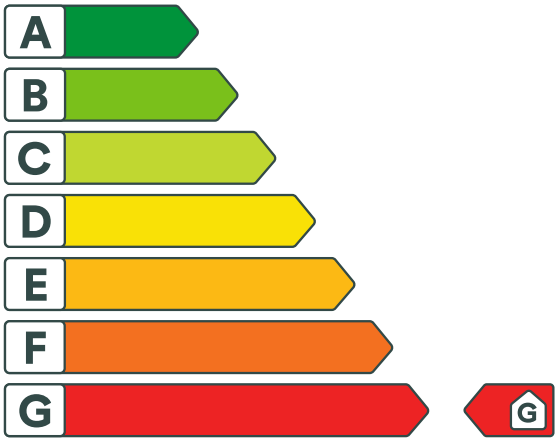
Emil Andersen

ordförer.

Energiattest



Adresse **Bygg uten adresse**	
Dato for energimerking **23.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-373174**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145732891**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **1373**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1939**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **397,81**

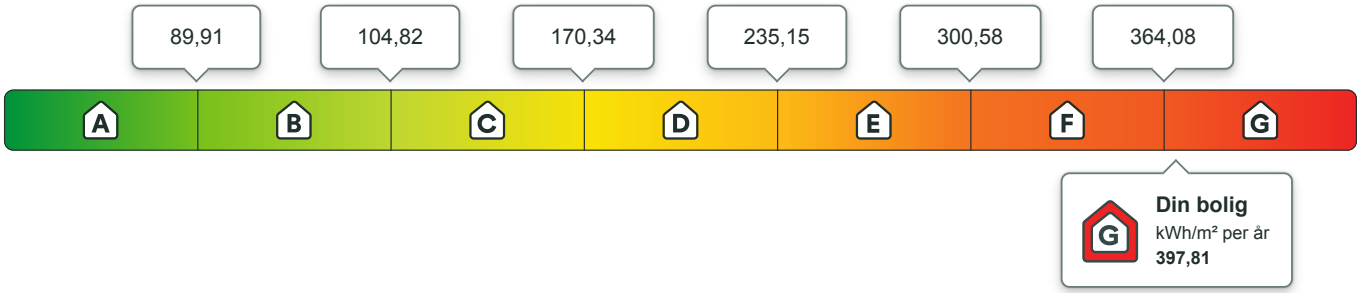
Bygg uten adresse

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
65 945,23	**404,57**

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

Bygg uten adresse

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

Bygg uten adresse

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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:
Ivar Aasens vei 27, 1511 Moss
Gnr. 1, Bnr. 1373, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260215

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.
