PRIVATMEGLEREN
MOSS

BAMSEVEIEN 21

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Grunnkart

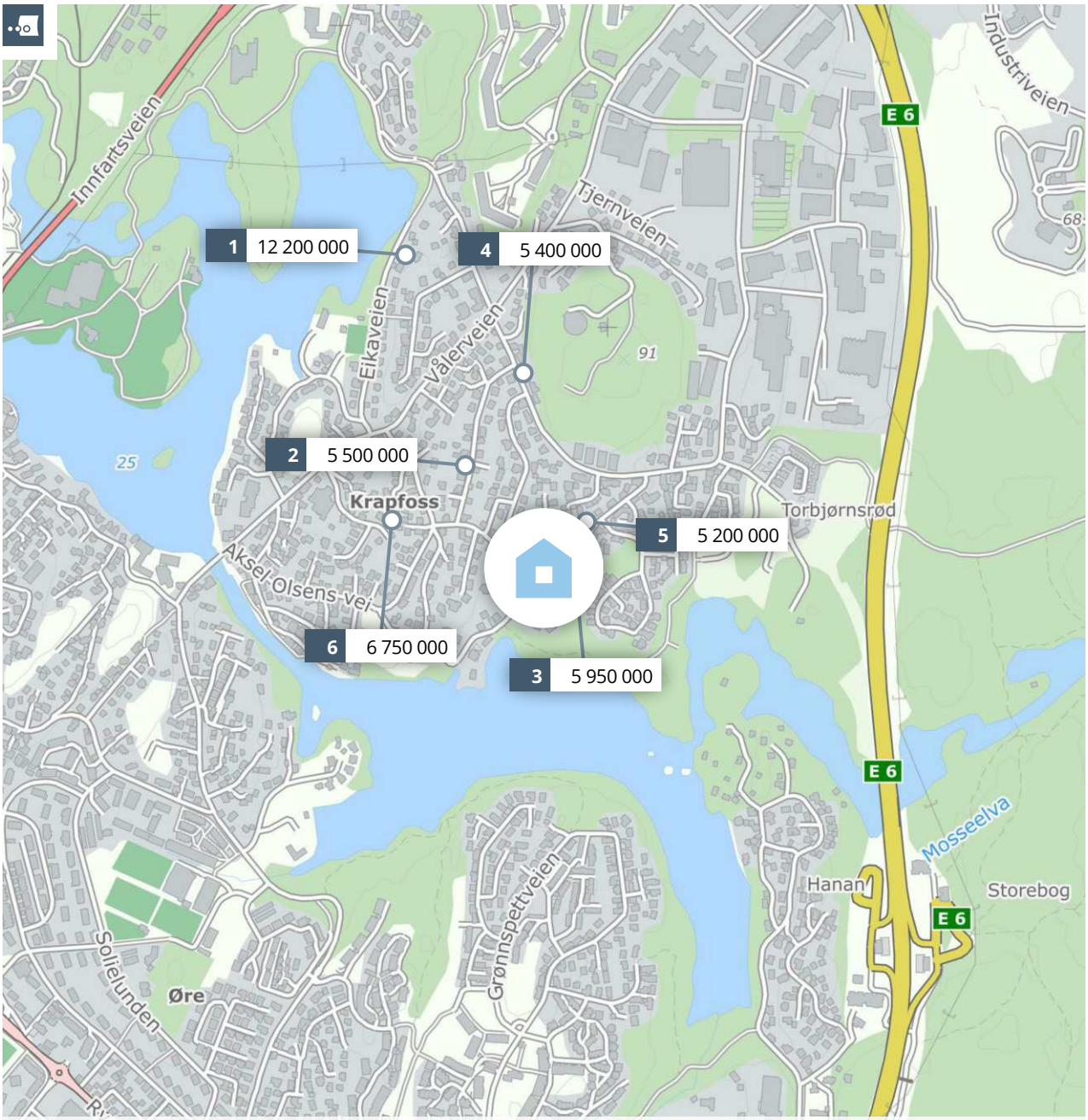
Oversiktskart og matrikkelkart

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAMSEVEIEN 21

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 04.06.2025

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: Anca Buberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bamseveien 21, 1596 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 3 BNR 2493 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS KRAPFOSS 1

Verdivurdert til

6 690 000

-	6 690 000	34 308
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	195 m²	35 m²	13 m²	34 m²	- m²	- m²
Tomt						810 m²
Byggeår						1997

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Eikaveien 25 366 m² 2011 956 m² 7 sov	28.04.2025	11 900 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**33 333**
2 Hammerdalen 8 191 m² 1959 1 072 m² 2 sov	28.04.2025	4 690 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**28 796**
3 Bamseveien 15 143 m² 1995 777 m² 3 sov	17.07.2024	5 950 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**41 608**
4 Thorbjørnsrødveien 14 139 m² 1985 1 042 m² 4 sov	09.12.2024	5 500 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**38 849**
5 Bamseveien 9 134 m² 1996 812 m² 3 sov	05.08.2024	5 200 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**38 806**
6 Pottemakerveien 24 145 m² 1982 832 m² 3 sov	12.06.2024	6 900 000	**6 750 000**	0	6 750 000	**46 552**

Enebolig fra 1997. Boligen er fra husleverandøren Block Watne. Huset er på to etasjer pluss grovkjeller under deler av huset. Boligen holder normal god standard. Nytt bad i 2024. Kjøkken fra 2017. Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1 etg samt peis i stuen. Varmekabler på badet i 2 etg.

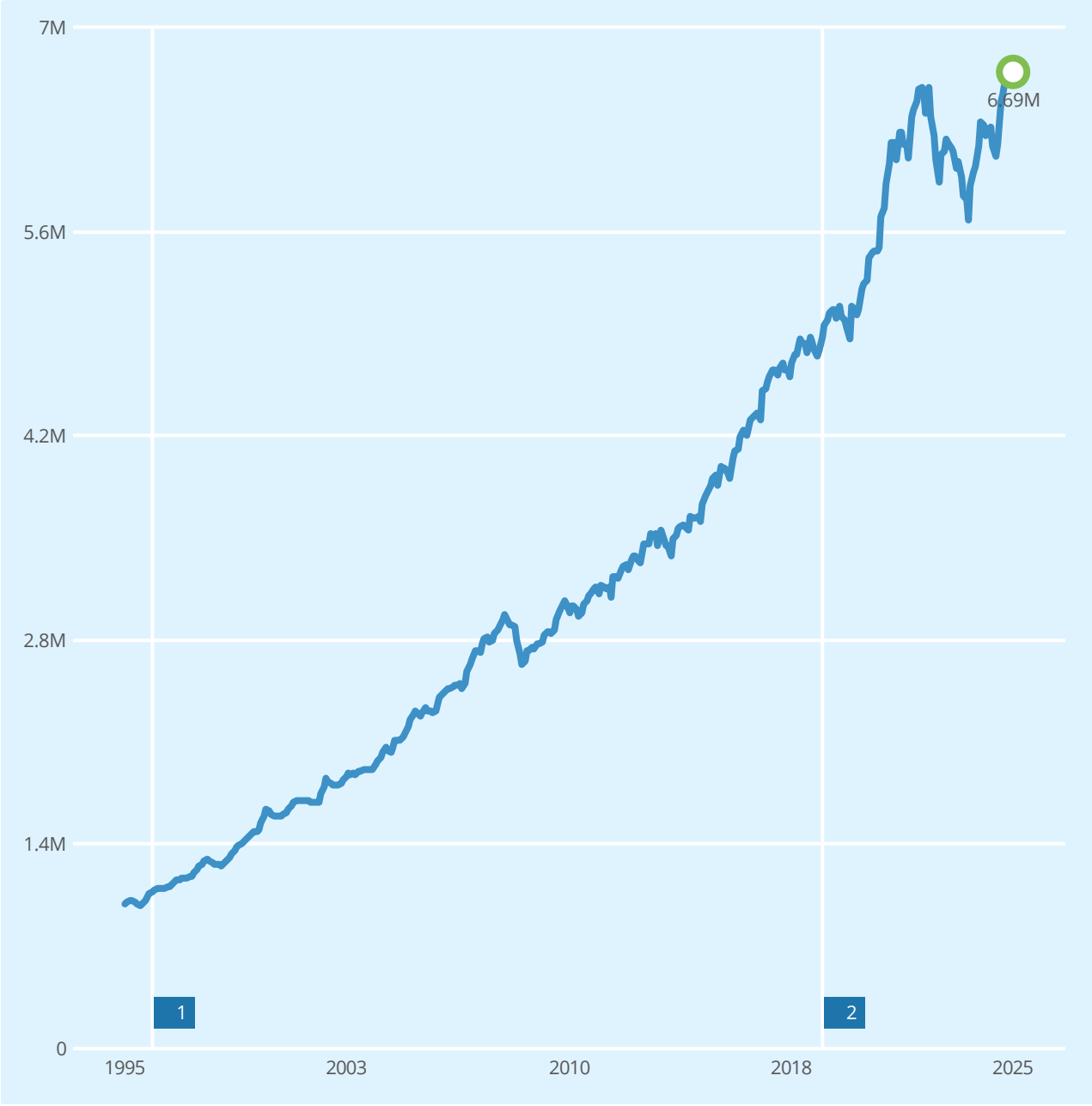
Fin, barnevennlig beliggenhet rett ved Vansjø

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.06.1996		11.06.1996	-	170 000	-	170 000	3

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

Eneboliger til salgs i MOSS kommune nå

53
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

56
dager

Eneboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

101
eneboliger solgt

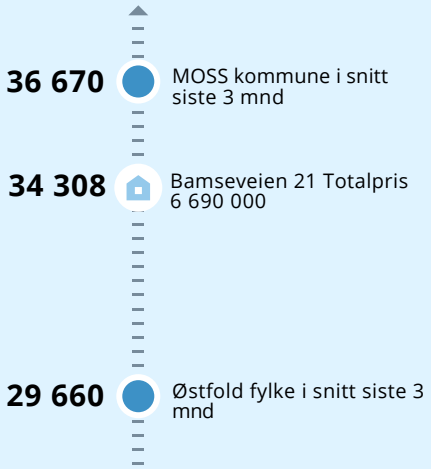


Solgt i snitt i løpet av

69
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Bamseveien 21 , 1596 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 2493

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 28.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1840 **Referansenummer:** FE7232

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1997.
Boligen er fra husleverandøren Block Watne.
Huset er på to etasjer pluss grovkjeller under deler av huset.
Grovkjelleren var tiltenkt til garasje, men er i dag kun en grovkjeller med pukket gulv.
Det er ikke dør inn til grovkjelleren kun en åpning i veggen.
Boligen holder normal god standard.
Nytt bad i 2024.
Kjøkken fra 2017.
Oppvarming med vannbåren gulvvarme i 1 etg samt peis i stuen.
Varmekabler på badet i 2 etg.

Utdrag av tilstand:

Litt slitasje på takstein.
Noe fuktskjolder på undertaket.

Litt råte på utvendig belistning på ett par vinduer i 2 etg.
Noen vinduer subber litt i karmene.

Katteluke på døra til vaskerommet.
Katteluker kan føre til noe kuldebro.

Noe svakt fall på gulvet til vaskerommet.
Utette rørgjennomføringer i veggen under vasken.
Det er våtromstapet på veggene bak Walls 2 Paint platene, men de nye platene er ikke fuktsikre i våtsonen til vasken.

Sprekk i en gulvflis på toalettrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Det har ikke vært service på anlegget de siste årene.
Anbefaler kontroll av rørlegger på anlegget.

Noe saltutslag i kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig teglstenforblending i 1 etg og ellers liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Nordan-vinduer.
Ett takvindu.
To-fløyet ytterdør og terrassedør.
Enkel terrassedør på vaskerommet.
Terrasse ut fra stuen.
Det er satt opp en glasset sommerstue med plasttak.
Støpt såle.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med laminat, belegg og fliser i hallen.
Gulvene i stuen er fra 2020.
Vegger med tapet, malte plater og noe mdf.
Himlinger med trepanel og takessplater på soverommet i 1 etg og mdf på vaskerommet.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Peis med innsats i stuen.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Ny kompaktdør til badet.
Skyvedørsgarderobe i hallen.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2024 av fagfolk.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Storformatfliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Storformatfliser.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
To sluk i rommet.
Stort bad innredet med badekar, vegghengt wc, servantskap med påliggende glasservant, speil med lys og dusjnisje med takdusj og håndusj.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke utført pga nytt bad med dokumentasjon.

Vaskerommet er pusset opp i 2017.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Walls 2 paint på veggene.
Mdf i taket.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Eldre kjøkkeninnredning er plassert på vaskerommet.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra Epoq.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
3 vitrineskap.
Komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Flislagt gulv.
Rommet har speil, servant og gulvstående wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerommet.
Ny frostsikker utekran.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduene.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Smartbereder.
Berederen kan fungere som et energibatteri, fordi den via informasjon fra smarthjemsystemet kan lagre varmtvann når strømmen er billigst.
Man kan også fjernstyre varmtvannsberederen vi app.
Høiax CONNECTED er blant annet kompatibel med Futurehome smarthussystem
Boligen har sentralstøvsuger.
Boligen har vannbåren gulvvarme i 1 etg.
El-kassett.
Termostatstyrt.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt 25/20 og 16 amp.
Røykvarslere og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og komprimerte masser.
Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Grovkjeller uten ferdig gulv under deler av huset.
Det er ikke dør inn til kjelleren men kun åpning i grunnmuren.
Plen, belegningsstein og terrasser mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

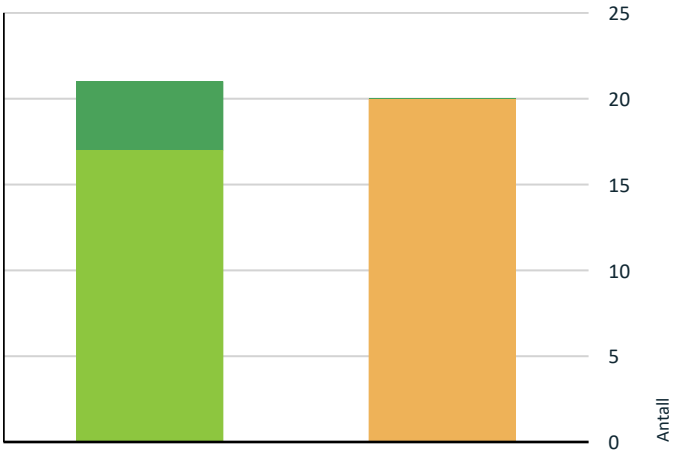
Enebolig

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

Lite avvik fra opprinnelige tegninger ved at boden/kjølehjørne er fjernet til fordel for ett større vaskerom.
Dør fra hallen og inn til stuen er tettet.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.03.1997.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

Noe slitasje på takstein.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



Betongtakstein fra byggeåret.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.

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

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

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig teglstenforblending i 1 etg og ellers liggende bordkledning.



Teglstensforblending ved 1 etg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
• Undertaket er misfarget.

Noe fuktskjolder på undertaket.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må forbedres.

Overvåke fuktskjoldene eller bytte ut platene.


Fuktskjolder på undertaket.


Skjolder på undertaket.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.

Tilstandsrapport

Nordan-vinduer.
Ett takvindu.

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

Litt råte på utvendig belistning på ett par vinduer i 2 etg.
Noen vinduer subber litt i karmene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Skifte ut utvendig belistning med råte.
justere enkelte vinduer.


Vinduer fra byggeåret.


Råte i utvendig belistning på vindu i 2 etg.

TG 2 Dører

To-fløyet ytterdør og terrassedør.
Enkel terrassedør på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Katteluke på døra til vaskerommet.
Katteluker kan føre til noe kuldebro.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere å tette kattluken eller skifte dør.


2-fløyet terrassedør.


Katteluke i døra på vaskerommet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ut fra stuen.
Det er satt opp en glasset sommerstue med plasttak.
Sommerstuen er satt opp i 2018.
Støpt såle.

Tilstandsrapport



Terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er med laminat, belegg og fliser i hallen.
Gulvene i stuen er fra 2020.
Vegger med tapet, malte plater og noe mdf.
Himlinger med trepanel og takessplater på soverommet i 1 etg og mdf på vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje på gulvbeleggene i 2 etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Kjøkkenetgulvet.



Litt slitasje på gulvbeleggene i 2 etg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Tilstandsrapport



Skjevheter i gulvene er innenfor gitte krav.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Peis med innsats i stuen.



Peis fra 2020 i stuen

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knirk i trappen.
Eier har håndløper, men den er ikke montert.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



Trappen opp til 2 etg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.
Ny kompaktdør til badet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i hallen.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Badet er pusset opp i 2024 av fagfolk.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Storformatfliser.
Taket er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

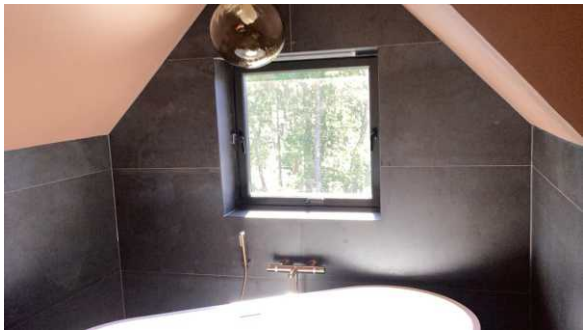
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør i våtsonen til vasken og vindu i våtsonen til badekaret.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

På vinduet er det ført membran og flis inn mot selve vinduet.
Ukjent løsning rundt dør.
Anbefalt tiltak:
Fuktsikring av dør/vinduer vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utfôring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.
Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.

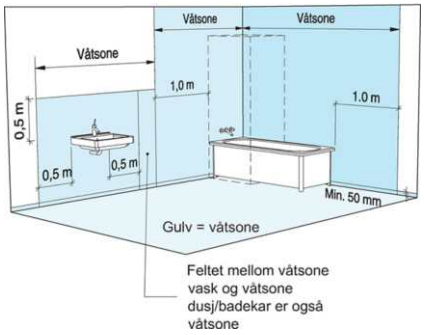
Tilstandsrapport



Vindu i våtsone til badekaret.



Dør i våtsonen til servantskapet.



Våtsoner etter forskrift.

2 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Storformatfliser.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Tilfredsstillende fall på gulvet.

2 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
To sluk i rommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Langsgående sluk mot veggen i dusjen.

2 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stort bad innredet med badekar, vegghengt wc, servantskap med påliggende glasservant, speil med lys og dusjnisje med takdusj og hånddusj.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Baderomsinnredningen



Dusjnisje med takdusj.

2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført pga nytt bad med dokumentasjon.

1 ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er pusset opp i 2017.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1 ETG > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Walls 2 paint på veggene.
Mdf i taket.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

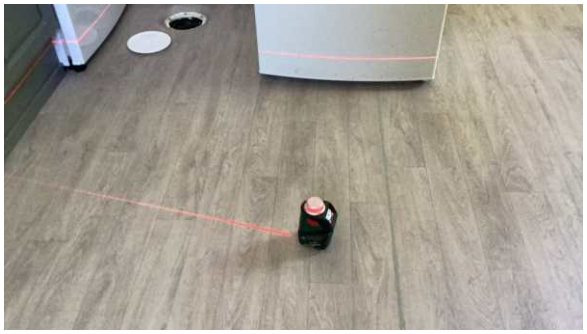
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

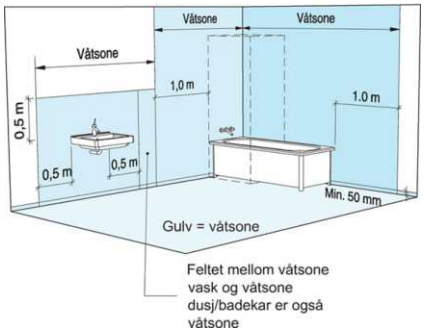
Anbefaler utbedring av fallet på gulvet.
Sette opp våtromsplater eller våtromssystem rundt vasken.



Noe svakt fall på gulvet.



Ikke våtromsplater eller våtromsystem rundt vasken.



Våtsoner etter forskrift.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Tilstandsrapport

Utette rørgjennomføringer i veggen under vasken.
Det er våtromstapet på veggene bak Walls 2 Paint platen, men de nye platene er ikke fuktsikre i våtsonen til vasken.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Walls 2 Paint platene må fuktsikres i våtsonen til vasken.



Sluket.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Eldre kjøkkeninnredning er plassert på vaskerommet.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe småskader i innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak.



Noe skader på den eldre innredningen

1 ETG > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1 ETG > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot vaskerommet.

Tilstandsrapport

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og vaskerommet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra Epoq.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
3 vitrineskap.
Komfyrvakt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



Kjøkken fra Epoq.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Flislagt gulv.
Rommet har speil, servant og gulvstående wc.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

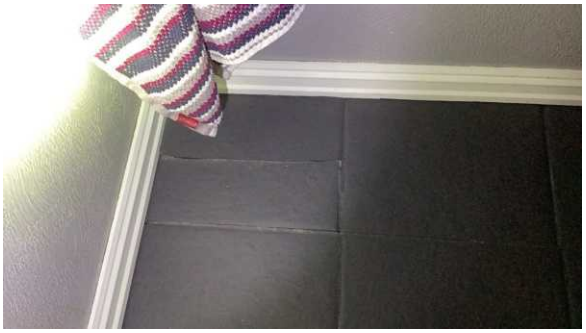
Sprekk i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Toalettrommet



Sprekk i en flis.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerommet.
Ny frostsikker utekran.

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

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



Stoppekran og vannmåler på vaskerommet.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i vinduene.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.
Smartbereder.
Berederen kan fungere som et energibatteri, fordi den via informasjon fra smarthjemsystemet kan lagre varmtvann når strømmen er billigst.
Man kan også fjernstyre varmtvannsberederen vi app.
Høiax CONNECTED er blant annet kompatibel med Futurehome smarthussystem

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Smartbereder.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i 1 etg.
El-kassett.
Termostatstyrt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefaler service.



Anlegget må kontrolleres av rørlegger.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt 25/20 og 16 amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1997 Nytt bygg i 1997.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt bad i 2 etg i 2024.
   Elektro arbeidet er utført av El Partner as

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og komprimerte masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er avvik:

Noe 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.

Tilstandsrapport



Noe saltutslag i grovkjelleren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Grovkjeller uten ferdig gulv under deler av huset.
Det er ikke dør inn til kjelleren men kun åpning i grunnmuren.

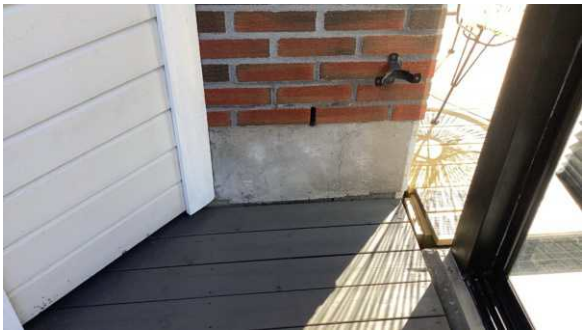
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Anbefaler plast på grunn.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.



Ikke ferdig gulv i grovkjelleren.



Noe riss i pusslaget.

TG 0 Terrengforhold

Plen, belegningsstein og terrasser mot husveggen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

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

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

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

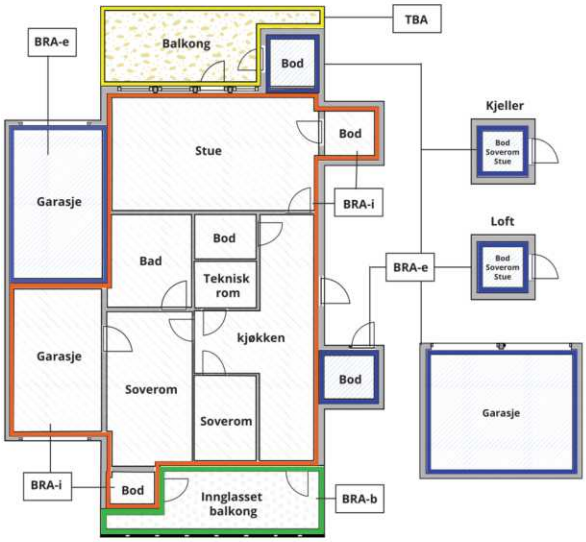
Hva er måleverdig areal?

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 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	84			84	
1 etg	111		13	124	34
Kjeller		35		35	
SUM	**195**	**35**	**13**		**34**
SUM BRA	**243**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Gang, Soverom, Bod, Soverom 2, Garderobe, Stue, Bad		
1 etg	Hall, Toalettrom, Kjøkken, Soverom, Vaskerom, Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Kjeller har kun gruset dekke.
Deler av kjelleren er ikke målbar pga gulv og takhøyde.
Det er utvendig adkomst til kjelleren via åpning i grunnmuren ikke dør.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Lite avvik fra opprinnelige tegninger ved at boden/kjølehjørne er fjernet til fordel for ett større vaskerom.
Dør fra hallen og inn til stuen er tettet.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.03.1997.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt bad i 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	192	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Marianne T Wilhelmsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	2493		0	810.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bamseveien 21

Hjemmelshaver

Wilhelmsen Marianne Tveter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et barnevennlig boområde på Sydskogen i Moss kommune.
Boligen ligger i et område med eneboliger, tomannsboliger og flermannsboliger.
Kort vei til barnehager, skole, Vansjø, turterreng og Mosseporten senter.
God kommunikasjon til E6.
Meget kort vei til Vansjø.
Tvers ovenfor eiendommen er det sti/gangvei ned til Vepsen som er ett badested i Vansjø.
Vansjø har et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter som fiske, båtliv, jakt m.m

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på ca 810m2.
Tomten er opparbeidet med plen, belegningsstein og div beplantning.
Parkering på eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig på to plan pluss en grovkjeller under deler av huset.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	1270759	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	28.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	01.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er hentet fra kommunens web-lager.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FE7232

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250129

Selger 1 navn
Marianne T Wilhelmsen

Gateadresse
Bamseveien 21

Poststed	Postnr
MOSS	1596

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1997

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 97

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: storebrand

Polise/avtalenr.: 1270759

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250129

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hans Petter Arntsen
Arbeid utført av	Arntsen eiendomsservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	2024

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjellerlukt i grovkjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vært et lite hull i undertakk/papp. Er utbedret.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kjøkken/nytt sikringskap
Arbeid utført av	Østlandske elektro

Filer

1Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250129

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250129

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250129

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marianne Wilhelmsen	ef0820a50ccf9a7e9d1a2 d063e6647b82616a280	30.05.2025 11:13:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250129

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

B.jr. 208/96.

MOSS KOMMUNE

De tekniske etater

BYGNINGSKONTROLLEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1997,25. mars ble det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 holdt synsforretning.

Vedkommende: Enebolig

Eiendommen: Bamsevegen 21, gnr.3 bnr.2493

Eier: Roger Wihelmsen

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Taklysarmaturer ikke montert
2. Belistningsarbeider gjenstår
3. Taknedløp ikke oppsatt
4. Teglforblendingsarbeider gjenstår
5. Garasje ikke ferdig
6. Utomhusarbeidene ikke ferdig

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

Plan- og bygningssjefen i Moss, 25. mars 1997

Edmund Mikkelsen

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

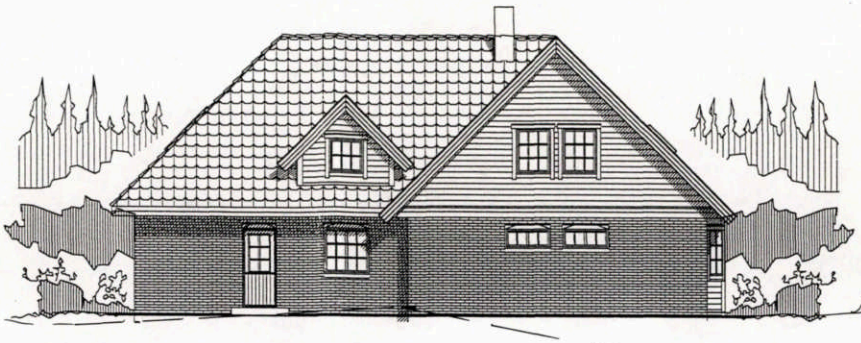
1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.

2. Ildstedsattest fra feiermester.

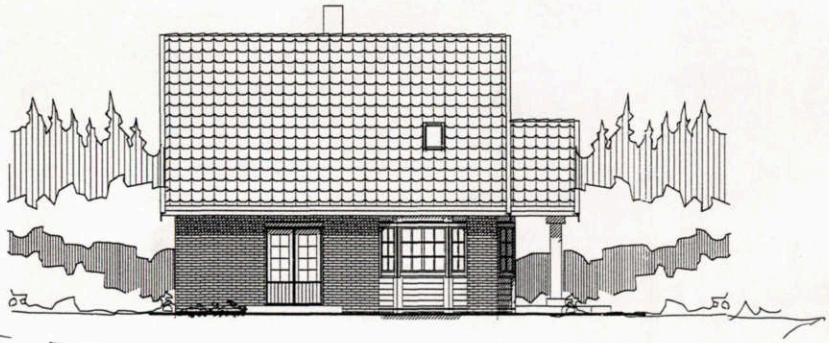
3. Ferdigmelding av sanitæranlegg.

BYGNINGSRÅDET
2 3 MAI 1996
ARKIVNR.: 208/96

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
2889/96



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

DRONNINGHOLM

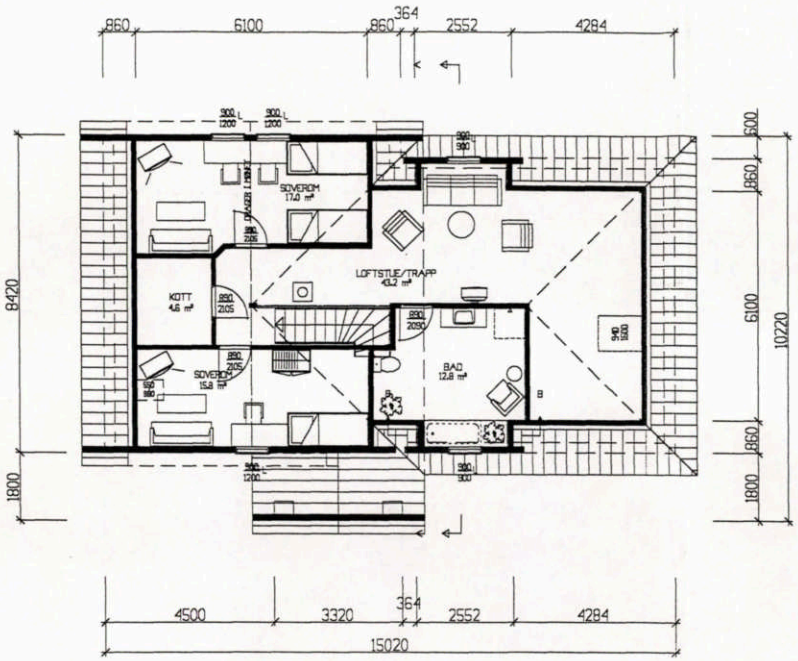
B	KJØKKENTILPASSET	02.05.96	alk
A	REV.	01.03.96	SLV

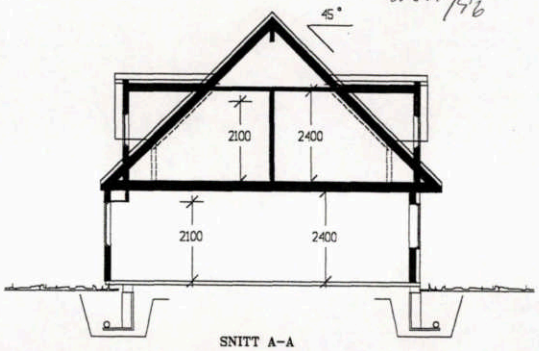
ENEBOLIG FOR :	ROGER WILHELMSEN OG MARIANNE TVETER			
FASADER	BAMSEVEIEN 21 - MOSS			
Block Watne	TEGN.	FJOGSTAD	TEGNINGS NR.	A3-4935
	GODK.			
	MÅL	1:100	DISKETT NR.	HUSTYPE:
	DATO	10.07.89	A2111	BLOCK 123 REV
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS			POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD TLF. 69356761

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

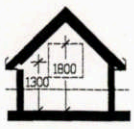
BYGGRÅDET
2 3 MAI 1996
ARKIVNR.: 208/96

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
2889/96





SNITT A-A



SNITT B-B

DRONNINGHOLM

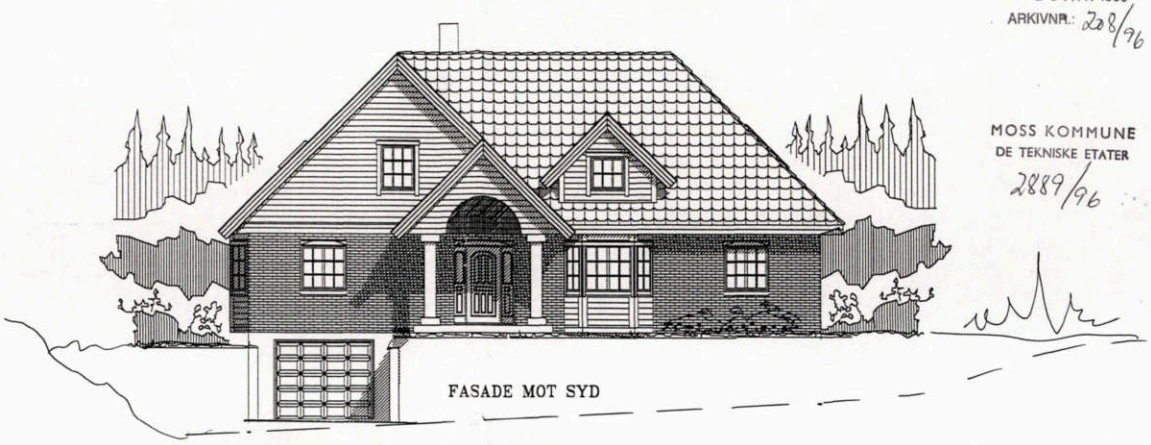
B	KUNDETILPASSET	02.05.96	alk
A	REV.	01.03.96	S.VBL

ENEBOLIG FOR :	ROGER WILHELMSEN OG MARIANNE TVETER		
PLAN 2. ETG. – SNITT	BAMSEVEIEN 21 – MOSS		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR.	A3-4932
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR. A2111	HUSTYPE: BLOCK 123. REV
	DATO 10.07.89		
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD TLF. 69359761	

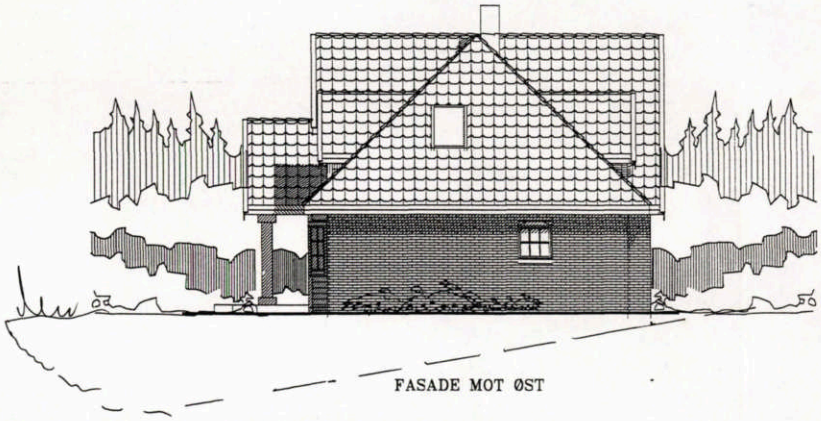
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

BYGNINGSRÅDET
2 3 MAI 1996
ARKIVNR.: 228/96

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
2889/96



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

DRONNINGHOLM

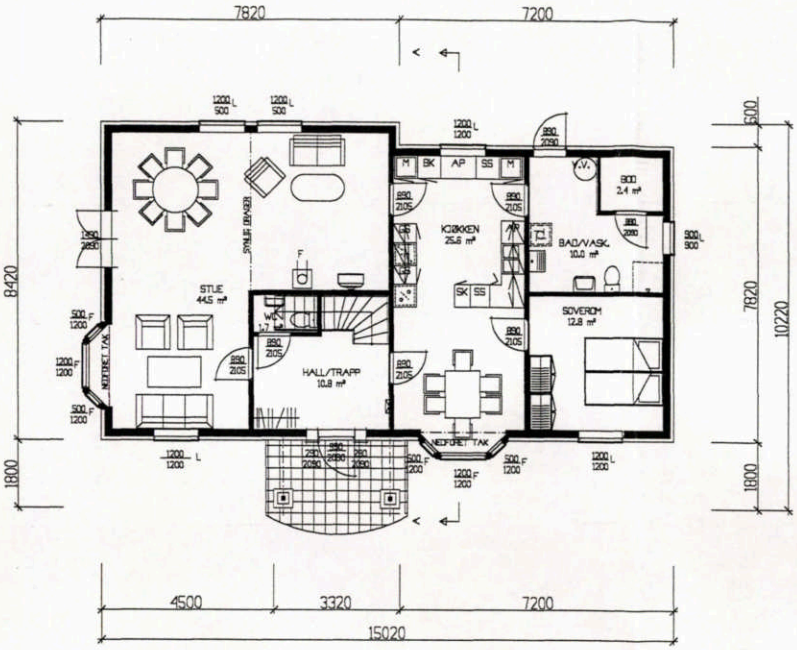
B KJNDETILPASSET 03.05.96 elk
A REV. 01.03.05 S.V.

ENEBOLIG FOR :	ROGER WILHELMSEN OG MARIANNE TVETER			
FASADER	BAMSEVEIEN 21 - MOSS			
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3-4934		
	GODK.			
	MÅL 1:100	DISKETT NR. A2111	HUSTYPE BLOCK 123 REV	
	DATO 10.07.89			
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1606 FREDRIKSTAD TLF. 69356761		

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

BYGGESRÅDET
2 3 MAI 1996
ARKIVNR.: 208/96

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
2889/96



UTREGNING BRA =

HOVEDPLAN =	111.45 m²
ETASJEPLAN =	80.80 m²
TOTALT =	192.25 m²

DRONNINGHOLM

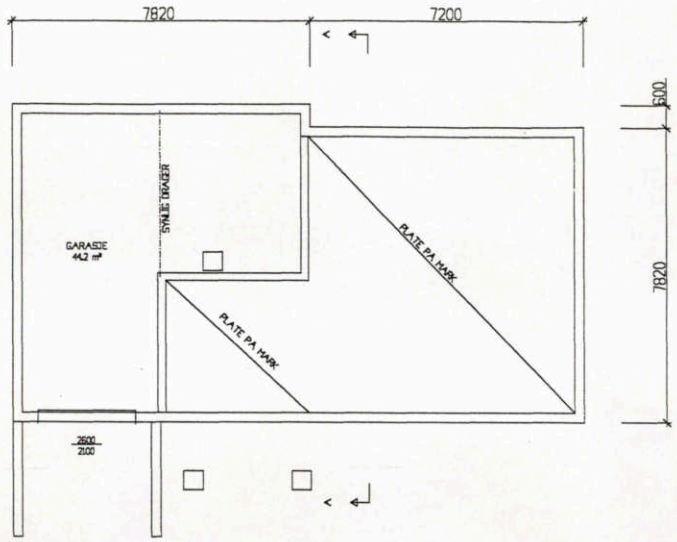
B KUNDETILPASSET 02.05.96 elk
A REV. 01.03.96 S.VIBE

ENEBOLIG FOR :	ROGER WILHELMSEN OG MARIANNE TVETER		
PLAN 1. ETG.	BAMSEVEIEN 21 - MOSS		
Block Watne	TEGN. FJOGSTAD	TEGNINGS NR. A3-4931	
	GODKJ.		
	MÅL 1:100	DISKETT NR. A2111	HUSTYPE BLOCK 123 REV
	DATO 10.07.89		
ARKITEKT BLOCK WATNE AS	BEARBEIDET AV ARCOPLAN AS	POSTBOKS 622 1516 FREDRIKSTAD TLF. 69359876	

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

BYGNINGSRÅDET
2 3 MAI 1996
ARKIVNR.: 208/96

MOSS KOMMUNE
DE TEKNISKE ETATER
2889/96



BRA GARASJE = 44,2 m²

DRONNINGHOLM

ENEBOLIG FOR :	ROGER WILHELMSEN OG MARIANNE TVETER
PLAN – KJELLER	BAMSEVEIEN 21 – MOSS

Block Watne

TEGN.	alk	TEGNINGS NR.	A3-4933
GODKJ.			
MÅL	1:100	OBJEKTT NR.	HUSTYPE:
DATO	02.05.96	A2111	BLOCK 123 REV

ARKITEKT:
BLOCK WATNE A.S

BEARBEIDET AV:
ARCOPLAN AS
POSTBOKS 622
1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69359761

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

Grunnkart

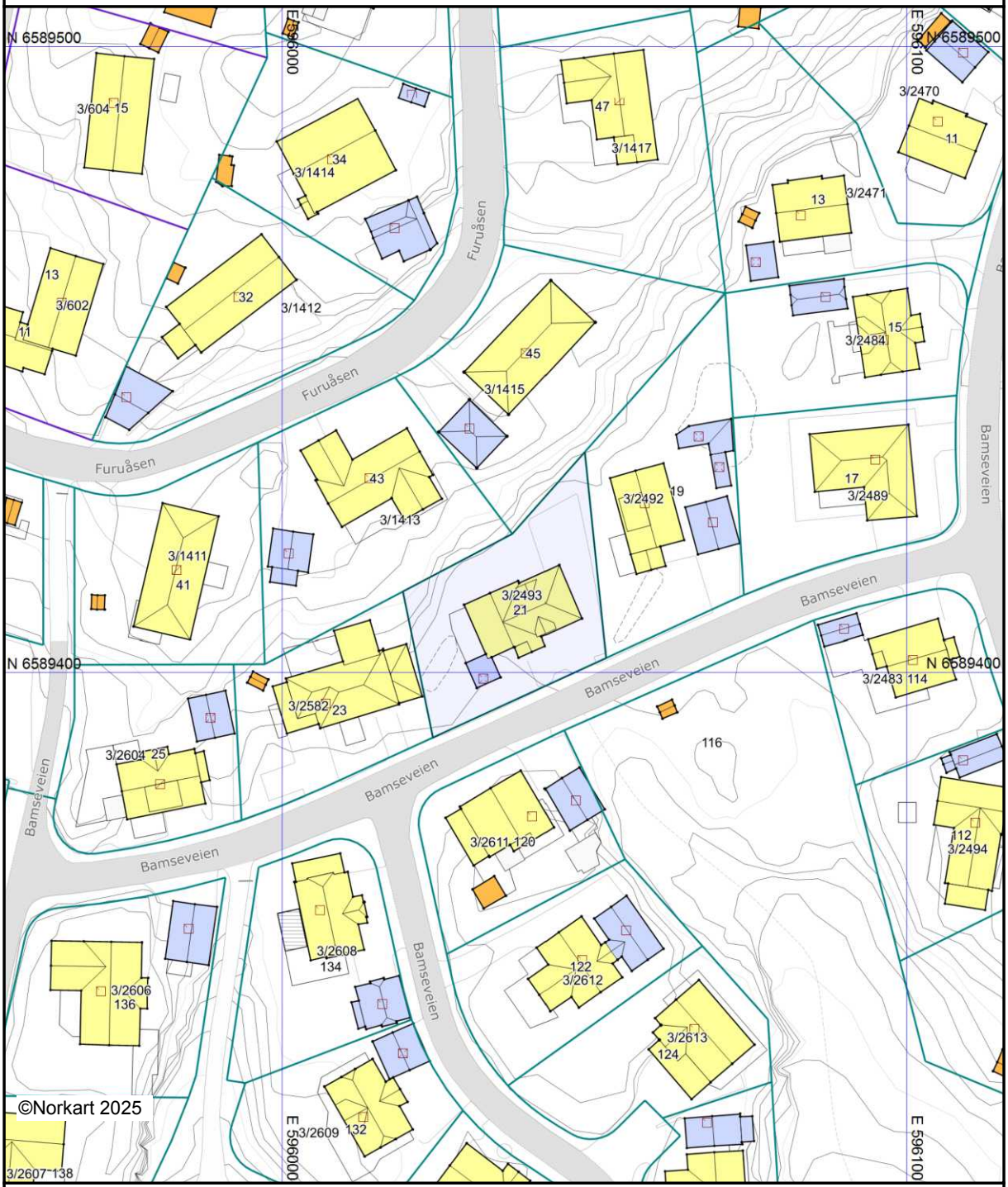
Moss kommune

Eiendom: 3/2493
Adresse: Bamseveien 21
Dato: 14.05.2025
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

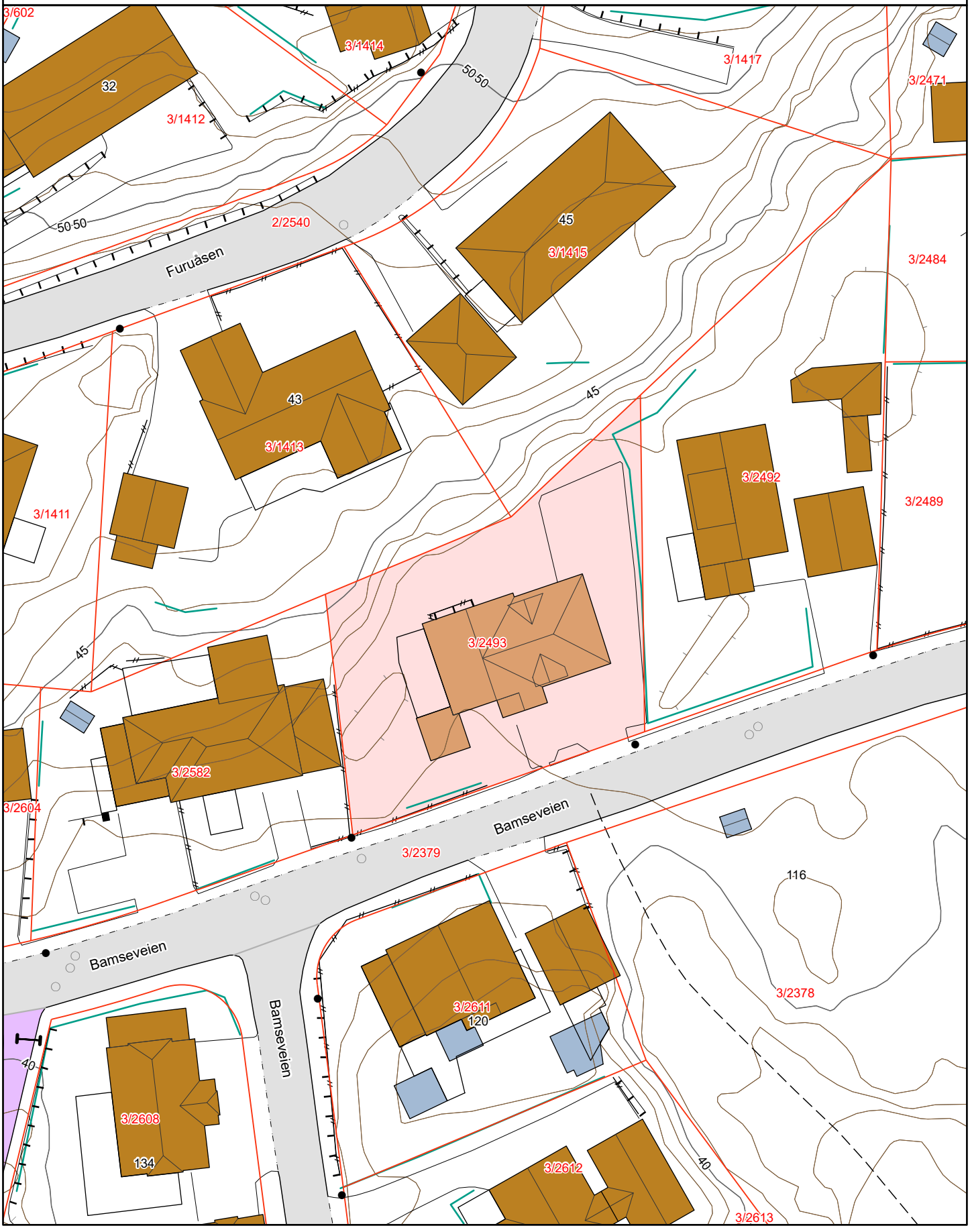


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart

Adresse: **Bamseveien 21, 1596 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/2493/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 810 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.05.2025



Matrikkelkart

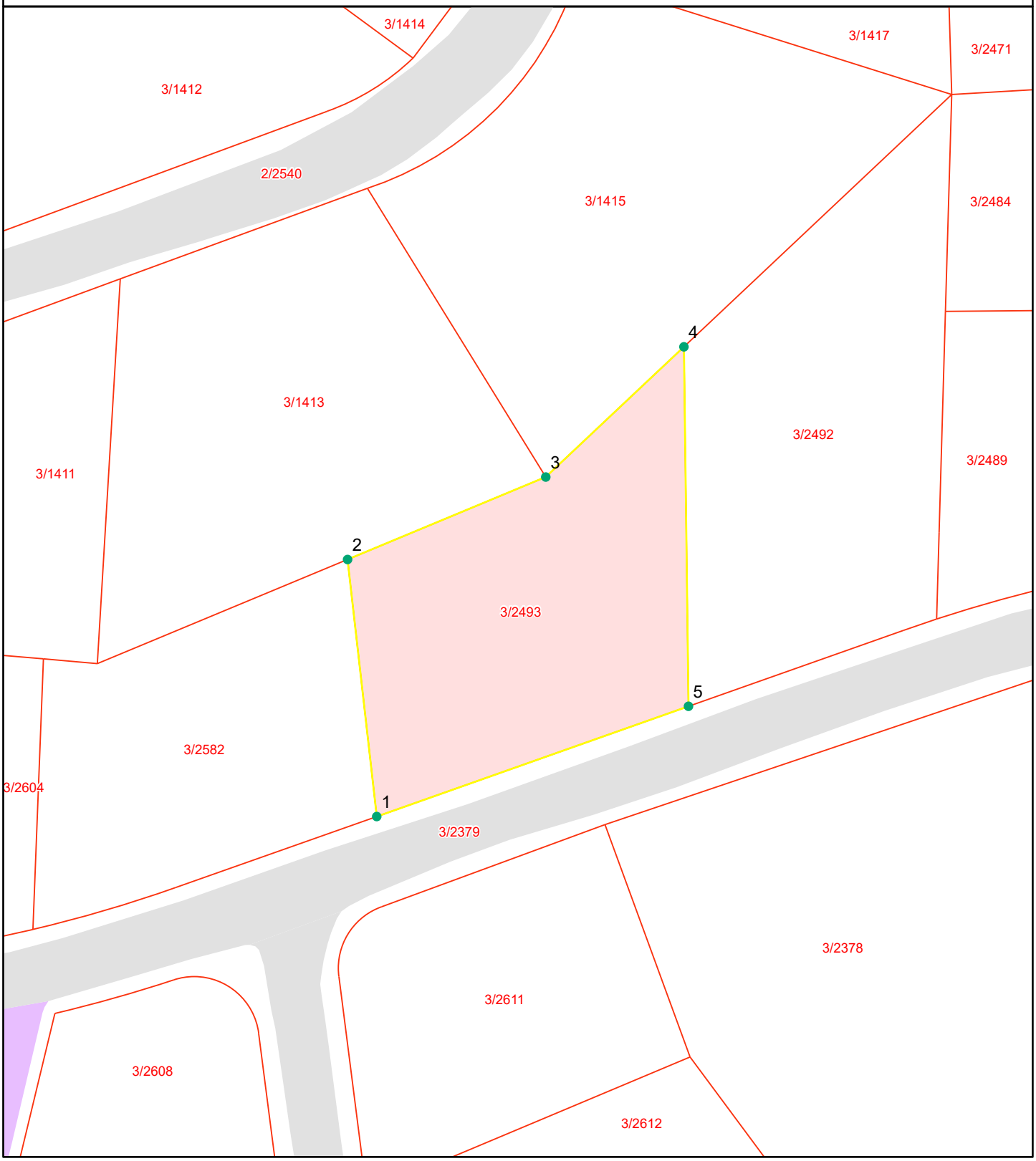
Adresse: **Bamseveien 21, 1596 Moss**
Gnr/bnr: **3103/3/2493/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 810 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 14.05.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 810 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6596078.51	255756.94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	23.84	0
2	6596102.19	255754.25	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	19.81	0
3	6596109.79	255772.54	Ikke spesifisert	Bolt	Terrengmålt	13	17.51	0
4	6596121.79	255785.29	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	33.13	0
5	6596088.67	255785.71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	30.51	0

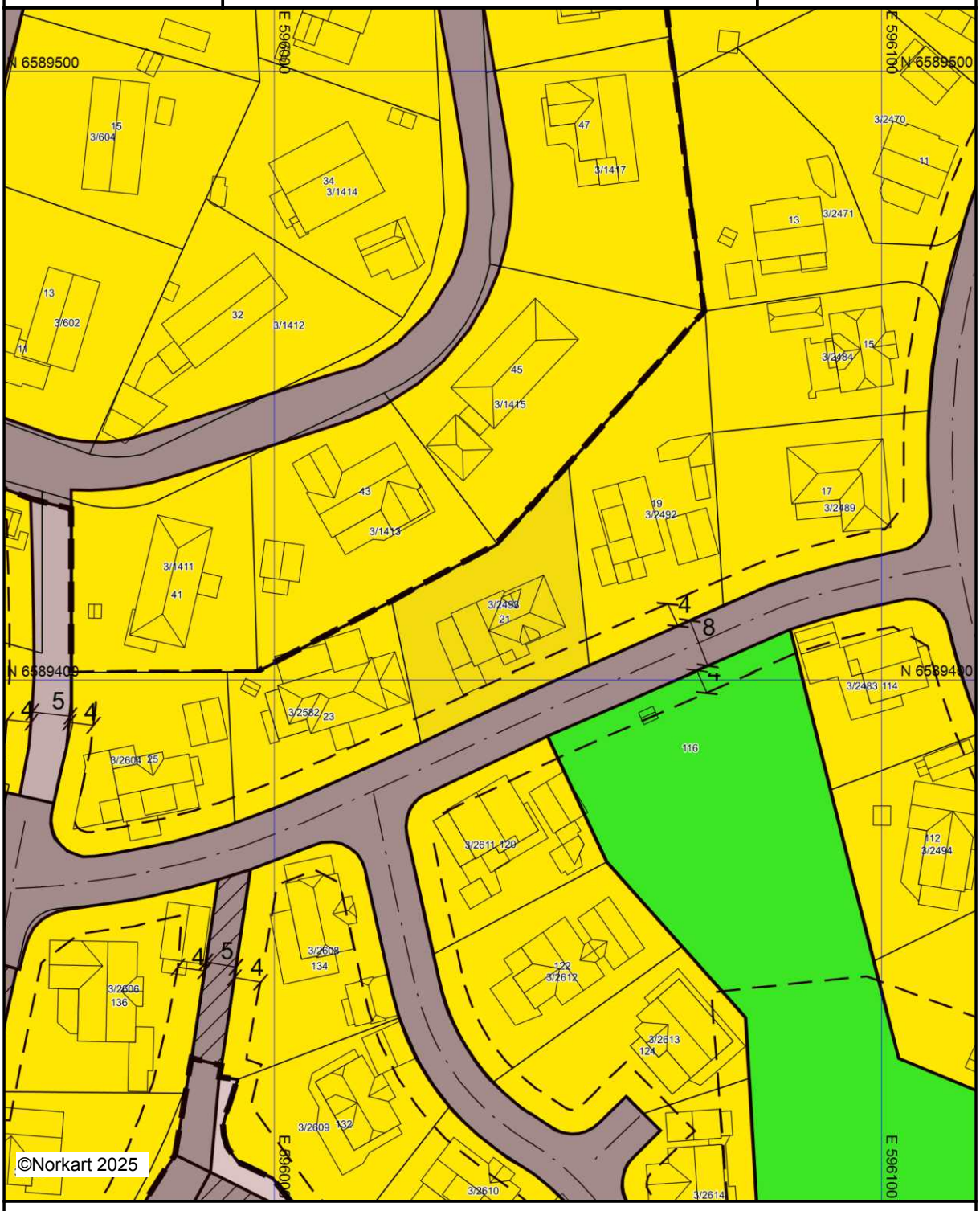
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/2493
Adresse: Bamseveien 21
Dato: 14.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bjr.48/87
Rjr.10/87

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR "SYDSKOGEN"

1. Det regulerte området er vist med plangrense på kart i målestokk 1:1000, datert 7.5.87, godkjent i bystyret ...16. JUNI - 87:...

2. Eneboligområde

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Område for terrassehus (felt A)

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

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

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

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

d) Lekeplasser skal ferdigstilles parallelt med ferdigstillelse av terrassehusene.

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

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

b) Bebyggelsen skal ha saltak.

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

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

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

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

5. Område for konsentrert eneboligbebyggelse (felt C)

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

b) Bebyggelsen skal ha saltak.

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

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

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

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

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

6. Område for konsentrert småhusbebyggelse (felt D)

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

b) Bebyggelsen skal ha saltak.

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

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

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

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

7. Industriområde

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

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

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

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

8. Friområde

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

Vanlig skogsdrift med flatehogst tillates ikke.

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

9. Fellesbestemmelser

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

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

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

Bystyresak nr 68/87

Vedtatt av Moss bystyre i møte 16. juni 1987.

Returneres til:

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

RETT AVSKRIFT BEKR.

KNUT LOLLAND I ADVOKATFI

Skjøte[1]

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

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0104	Moss	3	2493			

11.06.96
MOSS BYFOGDKONTOR 4434

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

Beskaffenhet:
[ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

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

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

2. Kjøpesum

Kr 170.000,-

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

Omsetningstype:
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Skifte-oppgjør [ ] 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr 170.000,-

4. Overdras fra

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

Doknr: 4434 Tinglyst: 11.06.1996 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
09 11 63 [redacted]	Roger Wilhelmsen	[x] Ja [ ] Nei	1/2
28 12 70 [redacted]	Marianne Tveter	[x] Ja [ ] Nei	1/2
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler[5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Eieren er innforstått med at det er felles vedlikeholdsansvar for tekniske anlegg samt for øvrige fellesareal innen området.

Selgeren, eller den han bemyndiger, har rett til å legge vann-kloakk- og overvannsledninger samt veigrøft, veiskråninger, sluk, elektriske kabler, kabelskap og gatelysmaster etc. inn på tomten vederlagsfritt i den utstrekning dette finnes nødvendig.
Anleggene forutsettes lagt slik at de ikke er til hinder for bebyggelsen på tomten.

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

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

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

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

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

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

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

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

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Moss, mai 1996

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Lauritz Thorbjørnsrød (sign.) Lauritz Thorbjørnsen

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Knut Lolland (sign.) Knut Lolland - adv.

Adresse

Fleischersgt. 5, 1531 Moss

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bamseveien 21

Nabolaget Krapfoss/Gunhildåsen - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	11 min 1 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	23 min 2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Marine Trading avd. Bjørnåsveien	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Misjonshuset Krapfoss Linje 620	9 min 0.7 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Sydskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	23 min 2 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Spar Vålerveien	9 min
Bunnpris Vålerveien	17 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Sydskogen ballbinge	4 min
Eika femmerbane nærmiljøanlegg	10 min
EVO Moss	7 min
Spenst Moss	8 min

«Rause og hyggelige naboer. Nære det meste, og gode turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

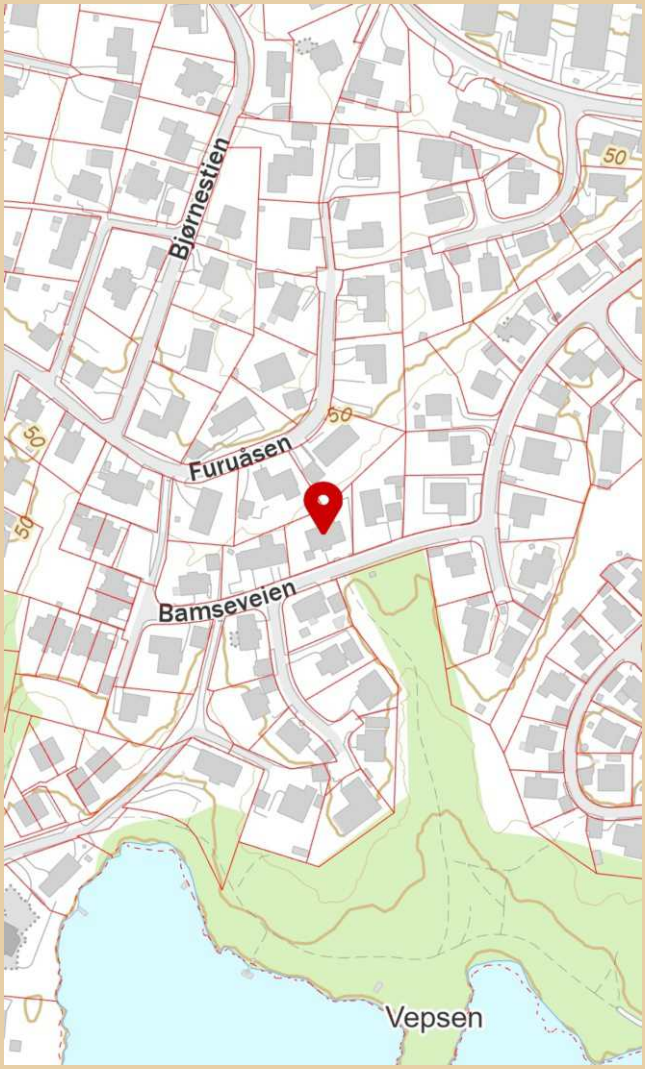
Trafikk
Lite trafikk 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Bamseveien 21

Nabolaget Krapfoss/Gunhildåsen - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	11 min 1 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	23 min 2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Marine Trading avd. Bjørnåsveien	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Misjonshuset Krapfoss Linje 620	9 min 0.7 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Sydskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	23 min 2 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Spar Vålerveien	9 min
Bunnpris Vålerveien	17 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Sydskogen ballbinge	4 min
Eika femmerbane nærmiljøanlegg	10 min
EVO Moss	7 min
Spenst Moss	8 min

«Rause og hyggelige naboer. Nære det meste, og gode turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

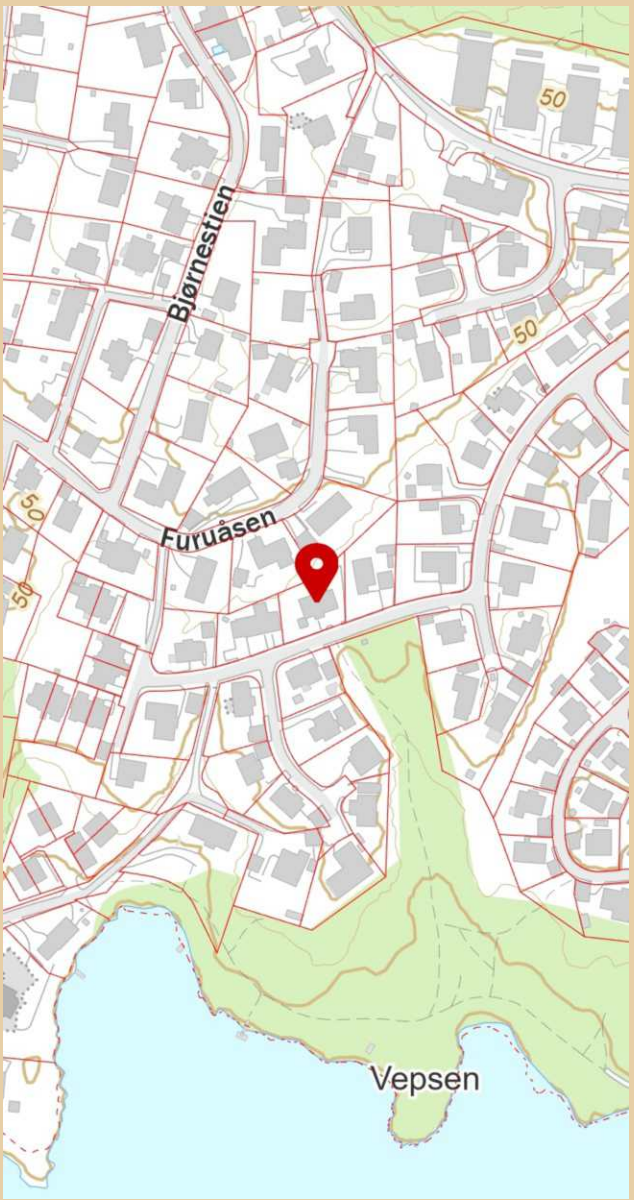
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Bamseveien 21

Nabolaget Krapfoss/Gunhildåsen - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	11 min 1 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	6 min 2.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	23 min 2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	8 min 4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Marine Trading avd. Bjørnåsveien	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Misjonshuset Krapfoss Linje 620	9 min 0.7 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	8 min 4.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

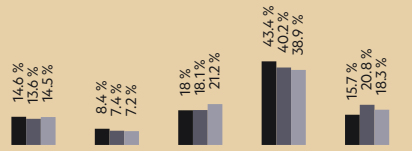
BARNEHAGER

Sydskogen barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	23 min 2 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	6 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Spar Vålerveien	9 min
Bunnpris Vålerveien	17 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Krapfoss/Gunhildåsen	1 432	611
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

SPORT

Sydskogen ballbinge	4 min
Eika femmerbane nærmiljøanlegg	10 min
EVO Moss	7 min
Spenst Moss	8 min

«Rause og hyggelige naboer. Nære det meste, og gode turmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

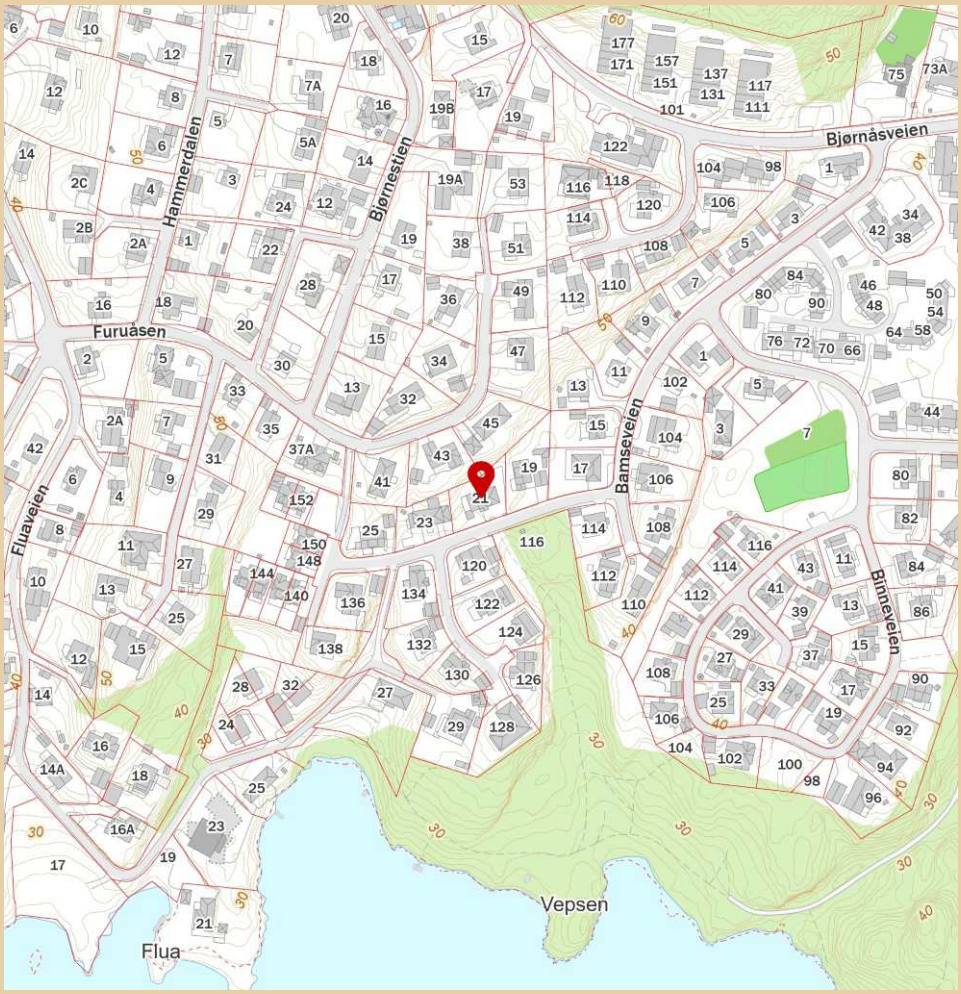
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bamseveien 21, 1596 Moss
Gnr. 3, Bnr. 2493, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250129

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 962 01 111

E-post: anca.buberg@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.
