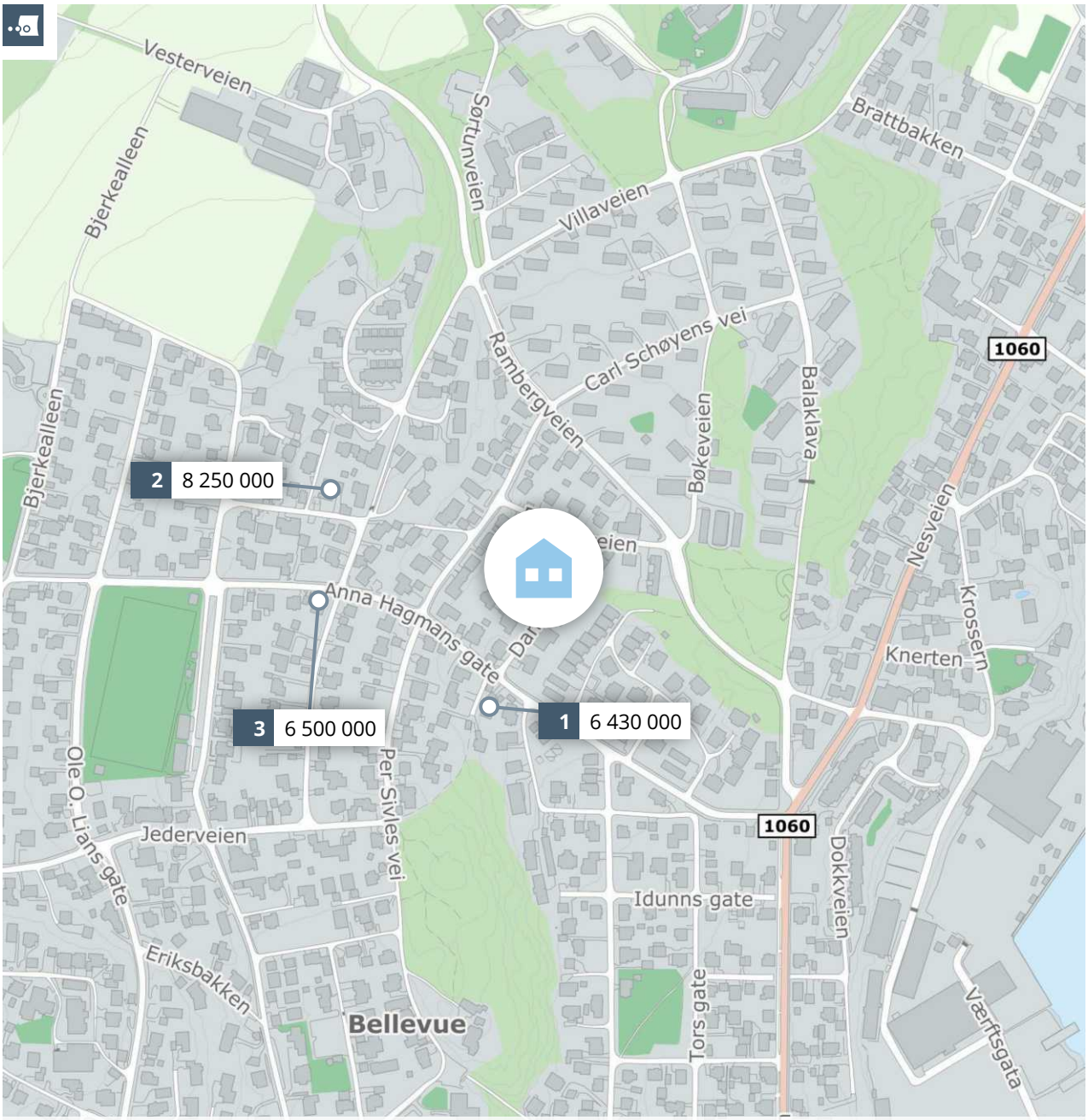
PRIVATMEGLEREN
MOSS

DAMVEIEN 10



Meglers verdivurdering

DAMVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 23.06.2025

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Damveien 10, 1511 MOSS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 1 BNR 915 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS ORKERØD HAGEBY 1

Verdivurdert til

7 590 000

-	7 590 000	28 750
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	264 m²	12 m²	- m²	0 m²	- m²	- m²
Tomt						795 m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Anna Hagmans gate 8 A 164 m² 1969 717 m² 4 sov	13.04.2023	6 500 000	**6 430 000**	0	6 430 000	**39 207**
2 Ivar Aasens vei 50 398 m² 1977 1 117 m² 8 sov	01.08.2023	8 500 000	**8 250 000**	0	8 250 000	**20 729**
3 Anna Hagmans gate 14 210 m² 1952 840 m² 3 sov	29.03.2023	6 800 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**30 952**

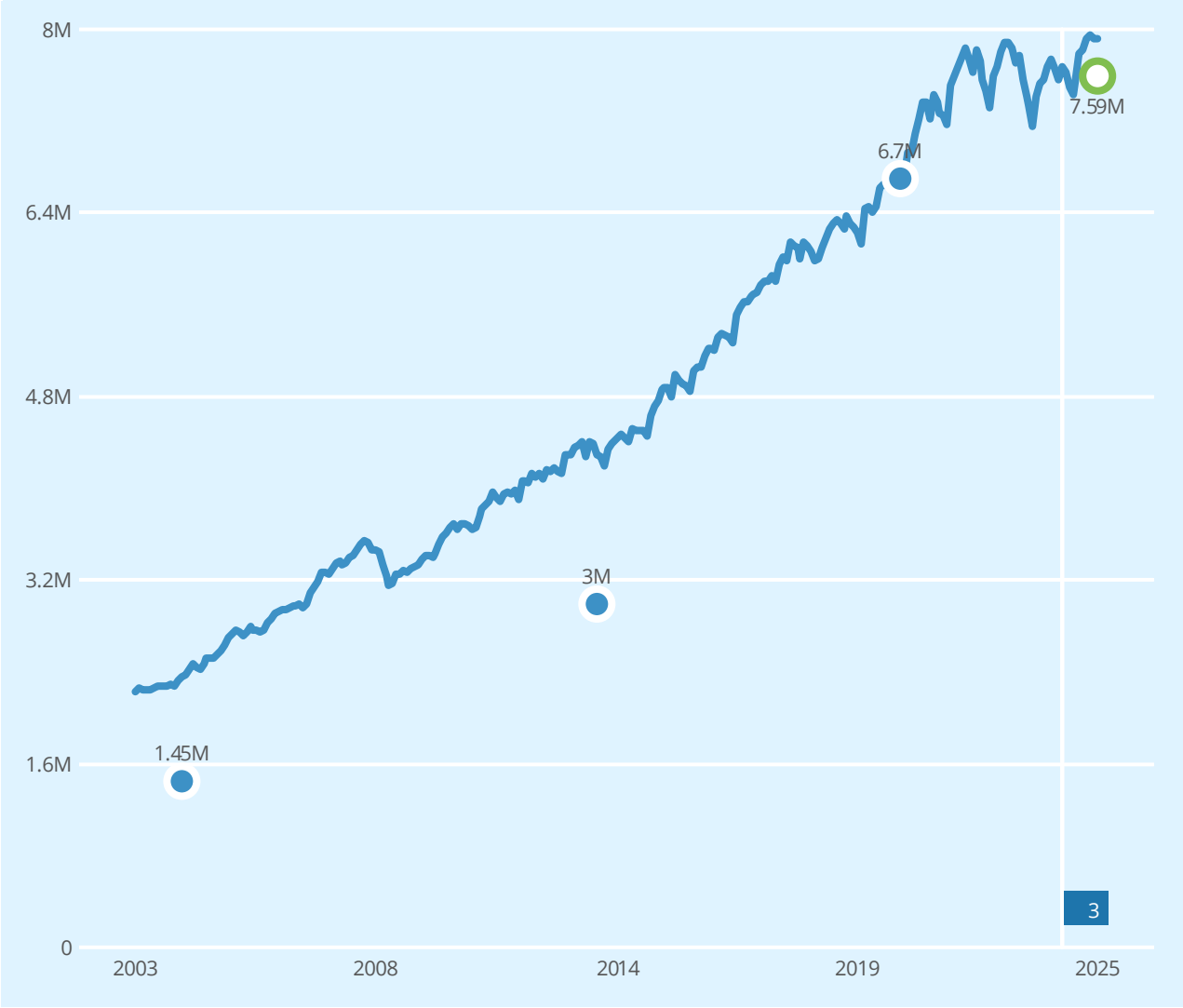
Damveien 10 er en flott familiebolig over tre plan. Boligen er betydelig oppgradert og påkostet i nyere tid. Dette er et hjem som er tegnet med tanke på å huse en familie og for å gjøre hverdagen så enkel som mulig. Her er det store, gode rom skapt for å være sammen i, samtidig som det er flere soner hvor man kan trekke seg tilbake.
Eiendommen ligger godt plassert i en stille gate, i et rolig område. Området er svært populært blant barnefamilier, med godt bomiljø og trygge omgivelser. Her vil du bo i en innflytningsklar enebolig med god standard, i et populært, veletablert boområde.

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 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

3 Horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.11.2020	30.11.2020	03.05.2021	6 500 000	6 700 000	0	6 700 000	
08.10.2013		08.10.2013	-	3 000 000	-	3 000 000	
06.09.2010		06.09.2010	-	950 000	-	950 000	4
17.11.2003	09.02.2004		1 575 000	1 450 000	-	1 450 000	

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Tomannsboliger til salgs i MOSS kommune nå

19
tomannsboliger til salgs

7.0M
6.8M
6.6M
6 454 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Tomannsboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

16
tomannsboliger solgt

4.9M
4 858 000 Prisantydning i snitt
4 813 000 Salgspris i snitt
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 978 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

32 083 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

28 750 Damveien 10 Totalpris 7 590 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250145

Selger 1 navn
Claudia Stensvik

Gateadresse
Damveien 10

Poststed	Postnr
MOSS	1511

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1518197

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: 116250145

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hadde tilbakeslag i våtrom i kjellerleilighet i mai 2024, dette ble utbedret i mai/juni 2024

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Taket var lekt da boligen ble kjøpt i 2020, taket ble bytte ut i 2022. Det kom frem i 2022 at det var en byggesvikt på terrassen fra tidligere eierforhold. Terrassen hadde tak over seg som ikke var fullstendig tettet, dette ble utbedret 2023 (bygde ny og tett terrasse/vinterhage med rømningstrapp til kjellerleilighet). Dette er en del av påbegynt arbeid for å få utleiedel godkjent samt vinterhagen godkjent som en del av huset - rammesøknaden er innvilget av kommunen, påbegynt arbeid må fullføres før ferdigattest søkes.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ladeboks på uteboden

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

Beskrivelse: Har hatt vennetjenester og dugnad på tak (skifting av tak), utført selv (daværende samboer som er tømrer utførte arbeidet) i 2022 Har hatt vennetjenester og dugnad på terrassen/vinterhagen hvor tidligere terrasse /vinterhage var i 2023 Har hatt vennetjenester dugnad til å fjerne en balkong fra 2.etg og skiftet bordkledninger hvor det var nødvendig i 2024 Har hatt dugnad til å male hus i2024.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har hatt vennetjenester og dugnad på tak (skifting av tak), utført selv (daværende samboer som er tømrer utførte arbeidet) i 2022 Har hatt vennetjenester og dugnad på terrassen/vinterhagen hvor tidligere terrasse /vinterhage var i 2023 Har hatt vennetjenester dugnad til å fjerne en balkong fra 2.etg og skiftet bordkledninger hvor det var nødvendig i 2024 Har hatt dugnad til å male hus i2024.

Document reference: 116250145

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leilighet i kjelleren

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Må referere til forrige eier og salgsoppgaven deres, de har opplyst at de pigget opp og fikset utleiedel i kjelleren i 2017, de har ikke søkt om godkjenning av sokkelleiligheten. Rammesøknaden for å få den godkjent er innvilget og godkjent av Moss kommune. Det som gjenstår er å fullføre påbegynt arbeid og sende inn ferdigattest.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ 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

Beskrivelse: Som nevnt så lå det søkes ferdigattest for utbygget og kjelleren - rammesøknaden er godkjent og innvilget av Moss kommune allerede (i juli 2024)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble søkt om å bruke boligkjøperforsikring på byggesvikt på terrassen (fra tidligere eiere) og i forbindelse med det ble det tatt noen tilstandsvurderinger, men jeg fikk beskjed om at jeg var 2mnd for sent med å søke boligkjøperforsikringen. Terrassen som nå er søkt om som en forlengelse av huset ble uansett utbedret, men da med utgangspunkt fra egen takstmann/tilstandsrapport fra 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250145

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: 116250145

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Claudia Stensvik	e1492505923520d38958dfff5f3e4c10ba5a8efc	08.06.2025 17:54:58 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250145

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

Tilstandsrapport

Enebolig med utleiedel
Damveien 10, 1511 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 915

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 08.06.2025 **Rapportdato:** 08.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1300 **Referansenummer:** KO1709

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kristian Østmark

Uavhengig Takstingeniør

takst@mosseiendomstaksering.no

908 44 818

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

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.

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig ombygget til enebolig med 1. og 2. etasje. I tillegg stort kaldtloft med god lagringsplass.
Bolig oppgradert i 2017 med blant annet nye overflater, kjøkkeninnredning og 2 stk påkostede baderom, nytt røranlegg og oppgradert elektrisk anlegg, nye vinduer og ytterdører.
Oppgradert drenssystem, grunnmur utvendig etterisolert.
Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling ved gulvvarme i hele sokkeletasjen, hall i 1. etasje, samt våtrom. Panelovn i øvrige rom, i tillegg montert varmepumpe luft-luft.
Kjeller ombygget og innredet til utleiedel i 2017. Tidligere garasje ombygget til sokkelleilighetens entré.
Takterrasse i 1. etasje innbygget som en isolert og innredet sommerstue.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Enebolig med utleiedel

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.

Renner og nedløp i stål. Montert snøfanger og stigetrinn. Beslag på kåpebord.
Yttervegg i1.-etasje i murt/støpt konstruksjon, 2. etasje oppført i trekonstruksjon.
Fasader trevegg i 2. etasje med liggende trekledning. Murt yttervegg med pusset overflate.
Saltak med stort kaldtloft, oppført i sperrekonstruksjon.
Senteravstand sperrer 75 cm, normalt for byggeår. Taktro av bordkledning.
Adkomst til kaldtloft ved innvendig trapperom.
Loft etterisolert i gulv, mot himling i 2. etasje.
Nye forkantbord og øvre vindski i 2022.
Trevinduer med 2-lags energiglass fra 2011 og 2017. Nye vinduer i vinterhage.
Isolert ytterdør.
Terrassedører, hhv. 1- og 2-fløyet, i trekonstruksjon med hhv. 2-lags energiglass fra hhv. 2011 og 2012. Ny terrassedør i vinterhage.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger generelt med slettmalte overflater.
Teglsteinspipe fra byggeår. Montert ny peisovn.
Yttervegg i sokkeletasje med innvendig påforet kledning.
Foretatt hulltaking i påforet kledning, uten å påvise unormale forhold.

Tretrapp fra byggeår, tette opptrinn, spilerekkverk i tre på ene siden i trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagte vegger, fliser i storformat.
Flislagt gulv med gulvvarme, fliser i storformat. Gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje.
Pvc-sluk i dusjnisje.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert drensåpning, servantskap, dusjnisje.
Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Vegger med slettmalt platekledning.
Belegg tilsluttet nyere pvc-sluk i klem under klemring.
Røropplegg for vaskemaskin.
Foretatt fuktmåling i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Flislagte vegger.
Fliser i storformat 60x60cm, carrara marmor.
Flislagt gulv med gulvvarme, gulv med etablert fallforhold.
Fliser i storformat 60x60cm, carrara marmor.
Sluk i dusjnisje, nytt pvc-sluk.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert drensåpning, dusjnisje, servantskap.
Mekanisk avtrekk, tilluft under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom (kjøkken), uten å påvise unirmale forhold.

Bad
Baderomsplater.
Plater montert med metallister etc. ihht. mont.anvisning.
Belegg med oppkant vegg og oppunder hevet dørterskel.
Gulvvarme.
Belegg tilsluttet sluk i klem under klemring.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert drensåpning, servantskap, dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unirmale forhold.

Vaskerom
Veggplater gips.
Belegg med oppkant, gulv med etablert fallforhold. Gulvvarme.
Belegg tilsluttet sluk i klem under klemring.
Røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.
Åpen del av vegg, ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette finerte fronter. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøleskap. Montert lekkasjedetektor/waterguard.
Avtrekk integrert i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Stoppekran i sokkeletasjen.
Plast avløp.
Mekanisk avtrekk på bad. Sokkeletasje med ventiler i yttervegger.
Hoveddel med spalteventil i vinduer i enkelte rom.
2 stk VV-beredere, a 200 liter, montert i rom med sluk / på vaskerom i sokkeletasjen.
Fast el-tilknytning. Nyere beredere.

Beskrivelse av eiendommen

El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
Kurs 25A til elbil-lader.
Røykvarslere og håndslukkere. Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Oppgradert drenssystem.
Ingen symptomer på svikt registrert.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon) med topplist.
Støpt grunnmur.
Grunnmur utvendig etterisolert i 2017, utført opp til etasjeskillet i 1. etasje, fiberpuss avsluttet med toppbeslag.
Nye avløpsledninger i boligen ned i kjellergulv. Utvendige ledninger med ukjent tilstand, dokumentasjon foreligger ikke. Ytterligere undersøkelser anmodes utført.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

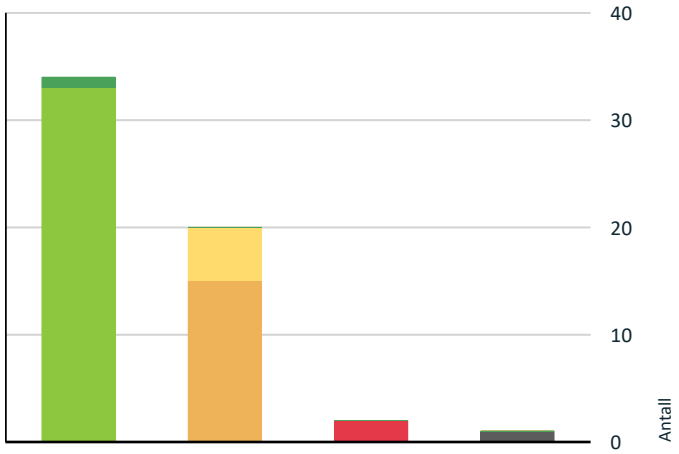
Enebolig med utleiedel

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

Kjeller/sokkeletasje innredet til utleiebolig i 2017.
Innbygget takterrasse.
-Rammesøkt for sokkeletasje og innbygget takterrasse, men foreløpig ikke søkt om ferdigattest. -Avklaringer sokkelleilighet pågår med kommunen ifht. rømning, ikke endelig avklart

Sammendrag av boligens tilstand

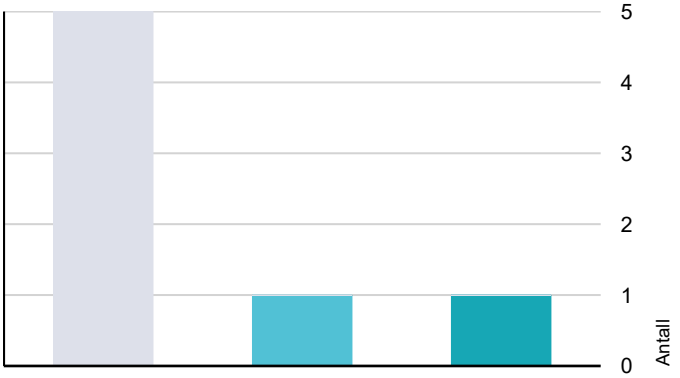
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ny besiktigelse 8/6-25 gjelder kun innbygget terrasse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendig trapp 1. - u.etg.** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk - kjøkken u.etg.** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med takstein.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Montert snøfanger og stigetrinn. Beslag på kåpebord.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegg i1.-etasje i murt/støpt konstruksjon, 2. etasje oppført i trekonstruksjon.
Fasader trevegg i 2. etasje med liggende trekledning. Murt yttervegg med pusset overflate.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med stort kaldtloft, oppført i sperrekonstruksjon.
Senteravstand sperrer 75 cm, normalt for byggeår. Taktro av bordkledning.
Adkomst til kaldtloft ved innvendig trapperom.
Loft etterisolert i gulv, mot himling i 2. etasje.
Nye forkantbord og øvre vindski i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventilering av loft kun ved tilfeldige utettheter i trekonstruksjonene.
Etterisolering og endret bruk medfører behov for økt ventilering av loftet.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Etablere ventilering av loft.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass fra 2011 og 2017. Nye vinduer i vinterhage.

TG 1 Dører

Isolert ytterdør.
Terrassedører, hhv. 1- og 2-fløyet, i trekonstruksjon med hhv. 2-lags energiglass fra hhv. 2011 og 2012. Ny terrassedør i vinterhage.

TG 1 Innbygget terrasse / vinterhage

Terrasse innbygget med isolert yttervegg og tak.
Terrassebord opplektet på støpt dekke.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger og himlinger generelt med slettmalte overflater.

Årstall: 2017

TG 2 Overflater gulv

Laminatgulv generelt.
Sokkeletasje med eikeparkett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulv mangler undergulv/understøttelse lokalt ved dør til vaskerom i 2. etasje.
Parkettgulv med relativt stor bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablere understøttelse lam.gulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Normale forhold relatert til byggeår.

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

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vær oppmerksom at det er krav til radonmåling ved utleie.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeår. Montert ny peisovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Pipe over tak med forvitret stein, utbedringsbehov.
På loft fremkommer relativt mye avrenning av bek på pipe etter tidligere bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere besiktigelse av pipe må utføres før eventuell tilknytning av ildsted. Renovering bør påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Yttervegg i sokkeletasje med innvendig påført kledning.
Foretatt hulltaking i påført kledning, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innvendig påforede kjellervegger er på bakgrunn av høy skadefrekvens å anse som risikokonstruksjon mht. fukt. -Bør besiktiges jevnlig.

Lekter montert inntil kjellervegg/grunnmur. -Anbefales montert med avstand til grunnmur mtp. fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innvendig påført kjellervegg anmodes besiktiget jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggeår, tette opptrinn, spilerekkverk i tre på ene siden i trapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendig trapp 1. - u.etg.

Tretrapp med tette opptrinn.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger, fliser i storformat.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, fliser i storformat. Gulv med etablert fallforhold, sluk i dusjnisje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert drensåpning, servantskap, dusjnisje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med slettmalt platekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

I åpnet del av vegg fremkommer veggplate som membranplate. Ukjent om alle vegger er oppført med membranplate, eller består av eldre trefiberplate. - Dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anmodes ifht. platemateriale/tettesjikt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg tilsluttet nyere pvc-sluk i klem under klemring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lokalt motfall ved sluk.
Øvrig del av gulv med fall, høydedifferanse under krav. Åpent ut under terskel.
Belegg ikke festet til undergulv ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bruk av rommet bør gjøres under oppsyn. Lekkasjedetektor anmodes montert.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Røropplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen ventilering etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere ventilering.
Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Foretatt fuktmåling i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Fliser i storformat 60x60cm, carrara marmor.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme, gulv med etablert fallforhold.
Fliser i storformat 60x60cm, carrara marmor.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjnisje, nytt pvc-sluk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilslutning tettesjikt/membran til sluk/klemring fremkommer ikke visuelt pga. overstøp. Dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig. Event. anmodes ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert drensåpning, dusjnisje, servantskap.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluft under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom (kjøkken), uten å påvise unirmale forhold.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater.
Plater montert med metallister etc. ihht. mont.anvisning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg med oppkant vegg og oppunder hevet dørterskel. Gulvvarme.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Lokalt fall ved sluk, øvrig gulv tilsvarende flatt.
Høydedifferanse sluk til topp membran ivaretatt ved beleggoppkant oppunder dørterskel.
Flatt gulv medført vann har blitt liggende ved dør og fuktbeskadiget dørens utforing (utforing i mdf).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gulvet bør oppbygges med fall. Utskifting av utforing, ny utforing bør avsluttes med avstand til gulv.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg tilsluttet sluk i klem under klemring.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Belegg med krakelleringer i overflate langs kant ned i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser av beleggets kant anmodes.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert drensåpning, servantskap, dusjkabinett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen tilluft etablert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablere tilluft.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unirmale forhold.



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggplater gips.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ubehandlede gipsplater.
Åpen vegg ved vertikalt avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ferdigstillelse av vegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg med oppkant, gulv med etablert fallforhold. Gulvvarme.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg tilsluttet sluk i klem under klemring.

Årstall: 2017

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ingen tilluft etablert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere tilluft.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Åpen del av vegg, ikke påvist unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med slette finerte fronter. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjøleskap. Montert lekkasjedetektor/waterguard.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning - Kjøkken i u.etg.

Kjøkken i sokkeletasjen med skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate. Røropplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk - kjøkken u.etg.

Kjøkkenventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Stoppekran i sokkeletasjen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Plast avløp.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på bad. Sokkeletasje med ventiler i yttervegger.
Hoveddel med spalteventil i vinduer i enkelte rom.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte rom i hoveddel uten ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Varmtvannstank

2 stk VV-beredere, a 200 liter, montert i rom med sluk / på vaskerom i sokkeletasjen.
Fast el-tilknytning. Nyere beredere.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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.

El-skap med jordfeilautomater, montert overspenningsvern.
Kurs 25A til elbil-lader.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

6. 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 Anmodes utført på bakgrunn av manglende dokumentasjon.

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 håndslukkere. Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Grunnmur fundamentert på antatt komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Oppgradert drenssystem.
Ingen symptomer på svikt registrert.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon) med topplist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur.
Grunnmur utvendig etterisolert i 2017, utført opp til etasjeskillet i 1. etasje, fiberpuss avsluttet med toppbeslag.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Nye avløpsledninger i boligen ned i kjellergulv. Utvendige ledninger med ukjent tilstand, dokumentasjon foreligger ikke. Ytterligere undersøkelser anmodes utført.

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Bygninger på eiendommen

Bod

Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående utebod oppført i trekonstruksjon på støpt gulv på grunn.
Saltak tekket med shingel.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

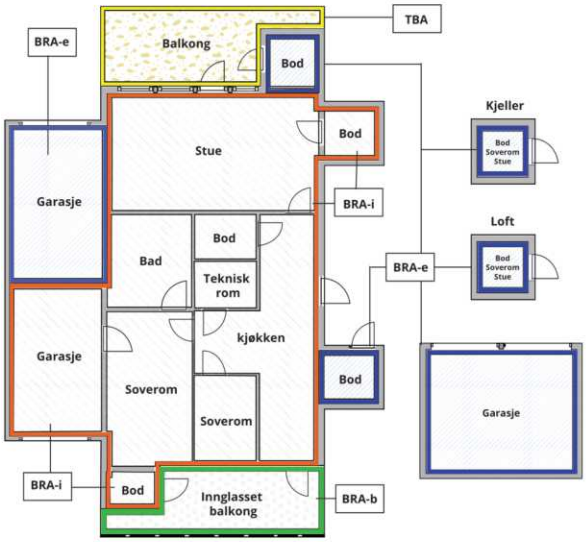
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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 med utleiedel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	27			27	
2. etasje	78			78	
1. etasje	76		20	96	
Sokkeletasje	83			83	
SUM	**264**		**20**		
SUM BRA	**284**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Vaskerom, Stue		
1. etasje	Entré, Trapperom, Soverom, Bod, Bad, Stue/kjøkken		Vinterhage/innbygget terrasse
Sokkeletasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Bod		

Kommentar

Registrert som tomannsbolig, ombygget til enebolig.
Kjeller/sokkeletasje innredet til utleiedel i 2017, ikke omsøkt.
Sokkeletasje : Stue/kjøkken hvor stuedelen har lite dagslys. Sokkeletasje med romhøyde 2,14 - 2,10 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller/sokkeletasje innredet til utleiebolig i 2017.
Innbygget takterrasse.
-Rammesøkt for sokkeletasje og innbygget takterrasse, men foreløpig ikke søkt om ferdigattest. -Avklaringer sokkelleilighet pågår med kommunen ifht. rømning, ikke endelig avklart

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:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Stue i sokkelelilighet med begrenset dagslys.
Sokkeletasje med begrenset romhøyde ca. 2,14m, 2,10m i Entré.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Bod		12		12	

SUM		**12**
SUM BRA	**12**	

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående utebod.

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 med utleiedel	228	36
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2024	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Claudia Stensvik	Kunde
08.6.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Claudia Stensvik	Kunde
18.8.2022	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Claudia Stensvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3002 MOSS	1	915		0	794.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Damveien 10

Hjemmelshaver

Stensvik Claudia

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert og attraktivt boligområde på Jeløy med gangavstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og rekreasjonsområder, nærhet til Moss sentrum.

Om tomten

Tomt opparbeidet med plen og beplantning, stor gårdsplass med belegningsstein, kantstein i granitt.

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2025	
2	08.06.2025	
3	08.06.2025	

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/KO1709

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Grunnkart

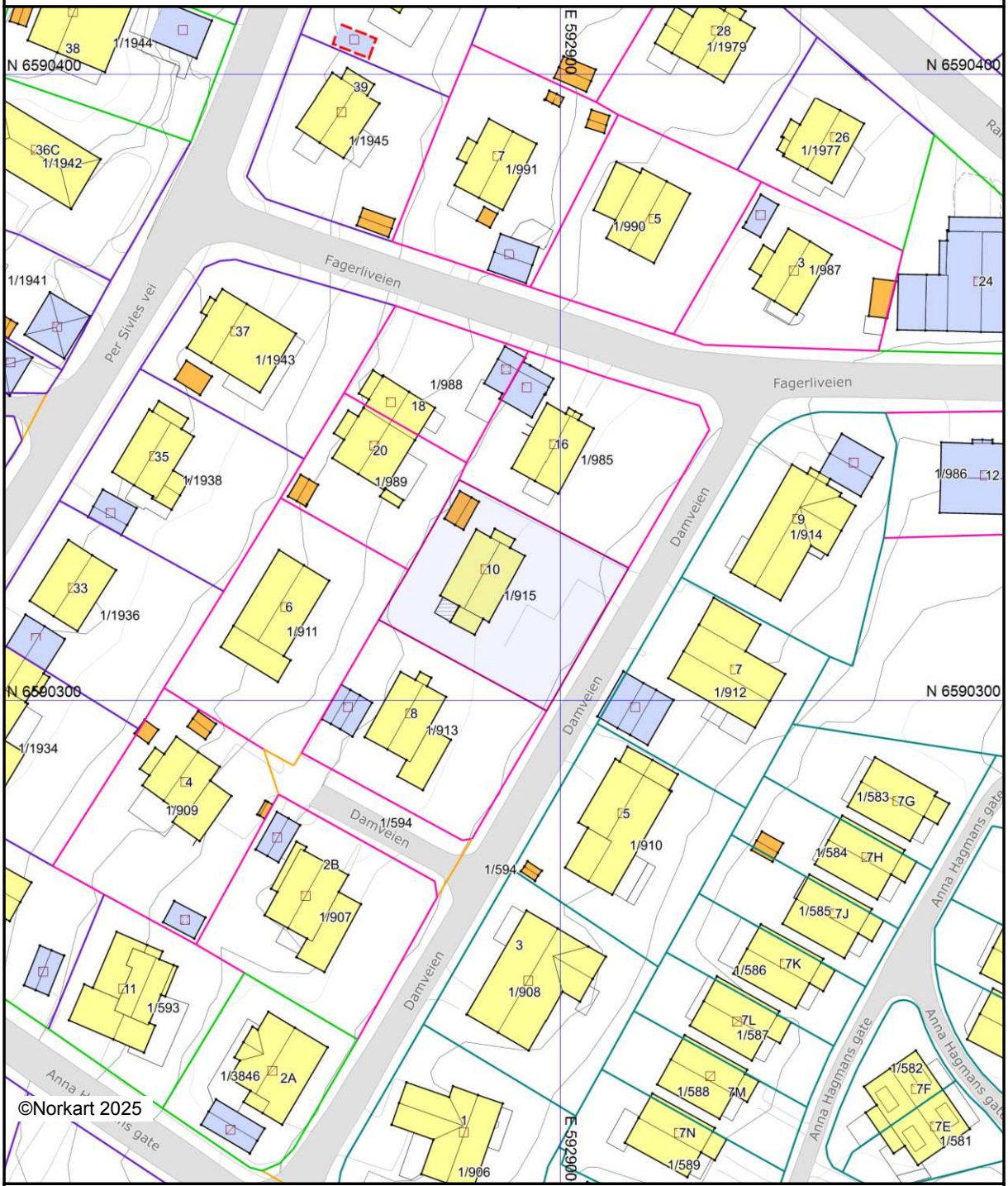
Moss kommune

Eiendom: 1/915
Adresse: Damveien 10
Dato: 23.05.2025
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.

BYGNINGSSJEFEN I MOSS
BYGNINGSKONTROLLEN

B. jnr. 26/60

År 1961, 19/7 ble der i henhold til bygningslovens § 142 holdt synsforretning vedkommende

Eiendommen: Dammegm 10

Eier: Gunnar Mikalsen

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Oppsetning av rekkverk på terrasse
2. Innsetning av 1 vindu i garasje port
3. Endel vinduer puss ved inngangsdøpp

Fristen for fullførelse av disse arbeider settes til 19/9-61

Etter skjønn meddeles herved/~~kan ikke meddeles~~

Midlertidig innflyttingstillatelse.

Bygningskontrollen i Moss, den 20. juli 1961

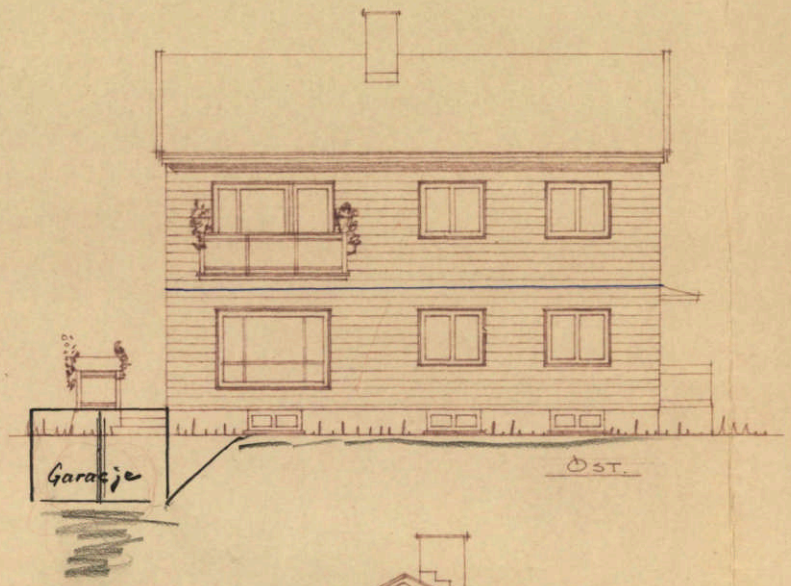
Johnny Juelsen
(underskrift.)

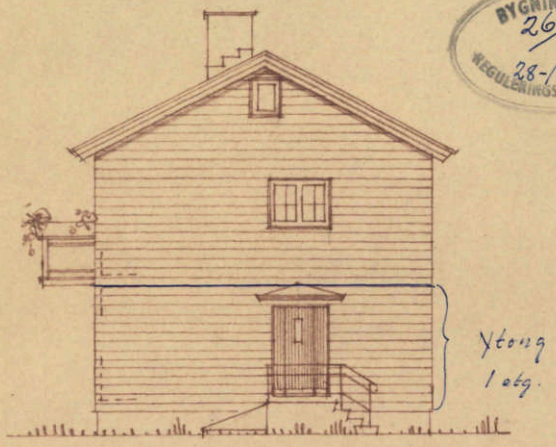
Ferdigattest utstedes ikke før eiendommen har vært i bruk en tid (min. 6 måneder).
Begjæring om ferdigattest sendes byingeniørkontoret i Moss.

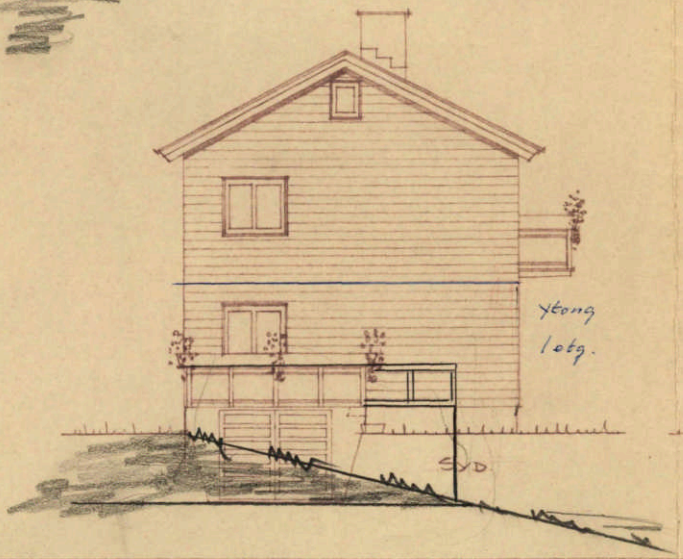
Ved synsforretning skal det fremlegges:

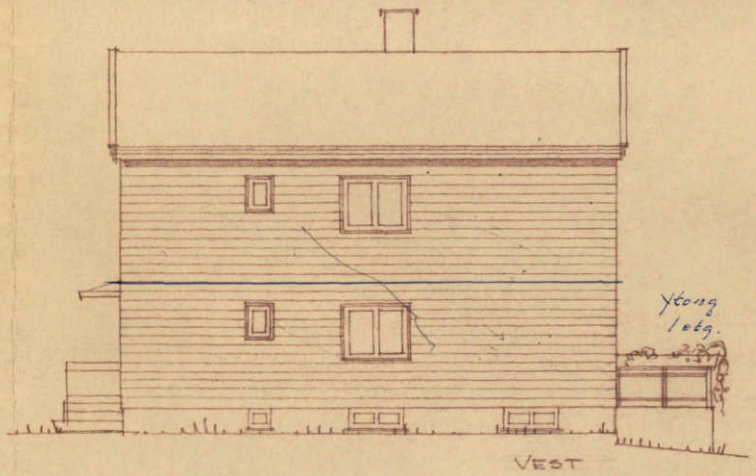
1. 1 sett fullstendige tegninger. (Er det foretatt forandringer fra de approberte planer skal dette være inntegnet på tegningene, evt. erstattet med nye tegninger.)
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.

500x3 12-60 KSt





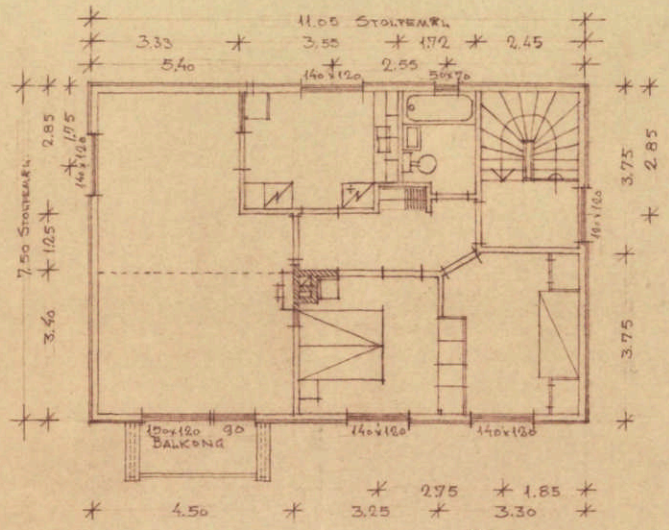




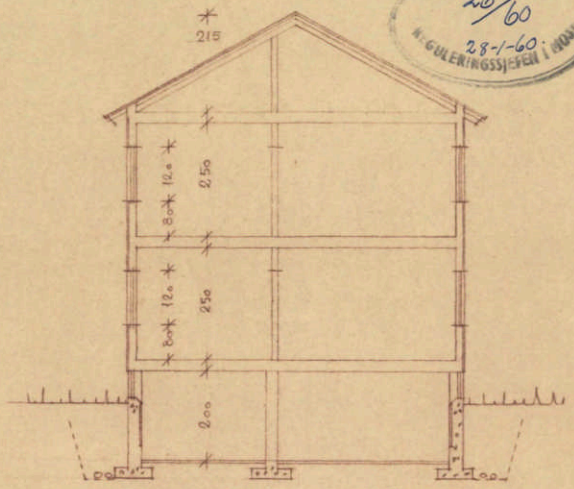
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN I OSLO
26/60.
28-1-60.

Gunnar Mikalsen.

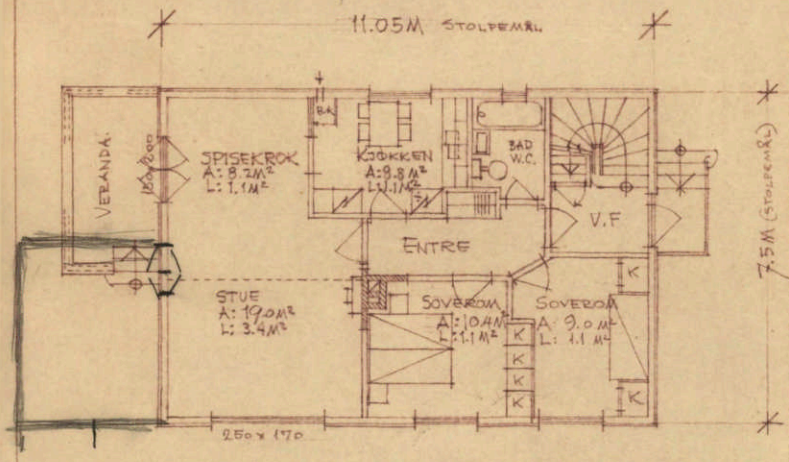
T. NARVE LUDVIGSEN.
ARKITEKT M.N.A.L.
MÅLESTOKK: 1:100
FREDRIKSTAD 30-11-1959.



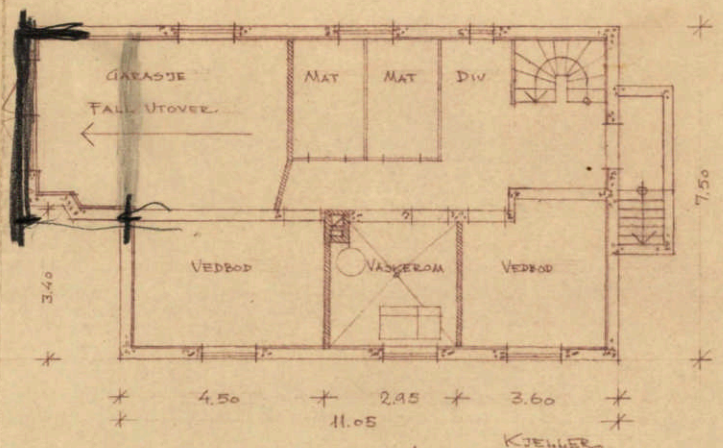
2. ETASJE.



SNITT



1. ETASJE.



KJELLER.

BYGNINGS- OG
26/60
28-1-60
KOMMUNEN

Gunnar Mikalsen.

T. NARVE LUDVIGSEN.
ARKITEKT M.N.A.L.
MÅLESTOKK: 1:100.
FREDRIKSTAD 30-11-1959.

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Arkitekt As
Signalveien 20
1597 MOSS

Deres ref.: Bernd Boermann | Vår ref.: 24/7420-5- KIKI | Dato: 09.08.2024

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	750/24

Damveien 10 - 1/915 - tillatelse til tiltak - bruksendring - tilbygg - fasadeendring - ny innvendig trapp - sammenføyning av bruksenheter i bolig

Tiltak:	bruksendring - tilbygg - fasadeendring - ny innvendig trapp - sammenføyning av bruksenheter i bolig
Byggested:	Gbnr: 1/915 Damveien 10
Tiltakshaver:	Claudia Stensvik Damveien 10 1511 MOSS
Ansvarlig søker:	Arkitekt As Signalveien 20 1597 MOSS

Vedtak:
Det gis tillatelse til bruksendring - tilbygg - fasadeendring - ny innvendig trapp - sammenføyning av bruksenheter i bolig som vist på tegninger og kart mottatt 29.07.2024 og den 02.08.2024, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3 jf. § 21-4.

Boligen godkjennes som enebolig med én boenhet.

Søknaden
Det søkes om:

- sammenføyning av horisontaldelt tomannsbolig til enebolig, og
- bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel.
- tilbygg av vinterhage mot sør, 1.etasje
- utvidelse av inngangsparti mot nord, 1. etasje

I forbindelse med sammenføyning av bruksenheter og bruksendring av underetasje, søkes det om:

- fjerning av balkong ved 2. etasje,
- etablering av 3 større vinduer på fasade mot øst,
- nytt vindu i fasade mot vest og etablering av inngangsparti i tilknytning til underetasje,

KOPI

- ny innvendig trapp fra vinterhage til underetasje, som da blir den interne forbindelsen mellom 1. etasje og underetasje.

Vinterhage vil få et nytt bebygd areal BYA på 18 m^2 og vil bli isolert og utført med 3- lags vinduer. Inngangsparti/entre vil få et nytt bruksareal BRA på 4 m^2.



Saksopplysninger
Opplysningene er hentet fra søknaden.

Tiltakets og arbeidets art:	bruksendring - tilbygg - fasadeendring - ny innvendig trapp - sammenføyning av bruksenheter i bolig	
Bygningstype og bygningsnummer:	Tomannsbolig; horisontaldelt	
Antall boenheter:	1	
Planstatus:	KP3002 kommuneplanen 2021-2032	
Formål:	Boligformål	
Tillatt utnyttelsesgrad:	25% BYA	
Omsøkt utnyttelsesgrad:	16% BYA	
Tomteareal:	794,5 m²	
Nytt bebygd areal:	19 m²	
Eksisterende bebygd areal:	107 m²	
Nytt bruksareal:	20 m²	
Eksisterende bruksareal:	238 m²	
Nytt totalt bruksareal	258 m^2	

Nytt bruksareal fordelt på etasje:	H1 20,3 m² BRA
Minste avstand til eiendomsgrense:	4,3 meter
Minste avstand til veimidte:	20 meter
Minste avstand til annen bygning:	10 meter
Etasjer:	3
Gesimshøyde (ca beregnet fra snitt tegning)	6,6 meter
Mønehøyde (ca beregnet fra snitt tegning)	8,5 meter
Antall pipeløp per boenhet:	ingen endring

Saksgang/historikk
Ifølge opplysninger fra søker ble boligen oppført i 1961 som en horisontaldelt tomannsbolig. Tiltakshaver overtok eiendommen i 2021 og har frem til 2023 foretatt visse tiltak som er søknadspliktige, i tillegg er det foretatt søknadspliktige tiltak før tiltakshaver overtok boligen. Søknaden som er mottatt den 29.07.2024 er følgelig i hovedsak å regne som en søknad om godkjenning av tiltak i etterkant, med unntak av ombygging av hagestue til vinterhage og etablering av ny trapp mellom vinterhage og underetasje.

Det opplyses at underetasjen ble bygget om til rom for varig opphold av tidligere eier i 2017, hagestue/vinterhage ble bygget på i 2023, i tillegg er det foretatt visse fasadeendringer i forbindelse med ombyggingen.

Rettslig utgangspunkt
Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i plan- og bygningsloven for å kunne avslå en søknad om byggetillatelse. Dette følger av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten. Søknaden i denne saken kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med materielle bestemmelser i plan- og bygningsloven, arealformål eller juridisk bindende bestemmelser i gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

Plangrunnlag
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel og avsatt til boligformål. Omsøkte tiltak er unntatt plankravet i kommuneplanen.

Maksimal utnyttelsesgrad for eiendommen er 25% BYA.

Omsøkt tiltak er i tråd med kommuneplanen bestemmelser.

Naboforhold og andres kommentarer
Naboer er varslet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

Uteoppholdsareal og parkeringsløsninger
Endres ikke i vesentlig grad.

Visuell utforming
Tilbyggene er godt tilpasset eksisterende bebyggelse og tiltak som er utført endrer ikke byggets arkitektoniske fremtoning i vesentlig grad.

KOPI



Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturgitte omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Kulturminner
Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Beliggenhet og høydeplassering
Søker oppgir at tiltaket er i tråd med avstandsbestemmelser i plan- og bygningsloven og gjeldende planer. Byggverkets plassering godkjennes som omsøkt, jf. pbl § 29-4 andre ledd.

Søker oppgir at tiltakets høyder er i tråd med høydebestemmelsene i plan, jf. godkjente tegninger. Byggverkets høydeplassering, og byggverkets høyde, som vist på tegninger godkjennes av kommunen jf. pbl § 29-4 første ledd.

Tiltakets tekniske kvaliteter
Kravene i byggteknisk forskrift (TEK17) gjelder fullt ut om vi ikke har innvilget unntak eller dispensasjon i vedtaket.

Tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:		
Beskrivelse	Tegningsnummer	Dato
Situasjonsplan	ASP-002	08.07.2024
Tegning. Ny plan 1. etasje	APL-021 (rev nr. 02)	02.08.2024

Tegning. Ny plan u. etasje	APL-020 (rev nr. 02)	02.08.2024
Tegning. Ny fasade	AFA-040	11.07.2024
Tegning. Nytt snitt	ASN-030	11.07.2024

Tegninger og situasjonsplan ligger vedlagt.

Gjennomføringsplan
Gjennomføringsplan versjon 1, datert 27.07.2024 bekrefter at tiltaket som omsøkes er belagt med relevant og tilstrekkelig ansvar og med fastsettelse av tiltaksklasser i tråd med kravene i lov og forskrift for alle nødvendige funksjoner (SØK/PRO/UTF/KONTR) i tiltaket.

Ansvarlig søker må til enhver tid sørge for at gjennomføringsplanen er oppdatert, og blir oversendt til kommunen ved endring i ansvarsforhold.

Ansvar
Ansvarlige foretak har erklært ansvar i tråd med gjennomføringsplan.

Ved endring av ansvarsforhold og/eller skifte av ansvarlige foretak må erklæring om opphør av ansvarsrett med oversikt over utførte arbeider fra utgående foretak og erklæring om ansvarsrett fra nytt foretak være oversendt kommunen før arbeidene de skal være ansvarlige for utføres. Oppdatert gjennomføringsplan må samtidig sendes inn av ansvarlig søker.

Geotekniske forhold
NVEs aktsomhetskart viser at eiendommen ligger i et område med marine avsetninger. I slike områder kan det være forekomster av kvikkleire. NVEs aktsomhetskart er midlertidig svært grovmasket.

Kommunen legger til grunn utbyggers utredning av byggegrunnen har tilfredsstillende sikkerhet mot fare og vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold og at eiendommen kan bebygges uten at det er skadelig for bygninger, folk eller området rundt.

Støy
Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 skal legges til grunn ved bygging.

Bygge og anleggsstøy:
Støygrensene i tabell 4 retningslinje T-1442 gjelde.
Basisverdiene i tabellen gjelder for anlegg med total driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid, jfr. tabell 5 i retningslinjen. Krav til innendørs lydnivå som angitt i tabell 6, skal stilles ved arbeid i samme bygningskropp eller der et høyt utendørs støynivå bare kan avbøtes med isoleringstiltak.

Det er utbygger som er ansvarlig for at prosedyrer for oppfølging av støy følges. Dokumentasjon på at dette foreligger og er gjort skal kunne legges frem til bygningsmyndigheten og/eller miljørettet helsevern.

Overvann
Overvann skal håndteres på egen tomt.

Andre tiltak
Kommunen tar ikke stilling til andre tiltak på eiendommen enn det omsøkte tiltaket. Denne tillatelse medfører ikke at andre tiltak som ikke tidligere er omsøkte blir godkjent.

Moss kommune

Kommunens vurdering og konklusjon
Søknad om bruksendring - tilbygg - fasadeendring - ny innvendig trapp - sammenføyning av bruksenheter i bolig godkjennes.

Boligen godkjennes som enebolig med én boenhet.
Arealene i underetasjen skal være tilgjengelig fra 1.etasje via innvendig trapp.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt. Delegert myndighet er gitt gjennom delegasjonsreglementet vedtatt av kommunestyret.

Forutsetninger for vedtaket
Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Det må ikke utføres arbeider ut over de som omfattes av tillatelsen.
Denne tillatelse, herunder de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen. Eventuelle endringer må søkes om og godkjennes av kommunen før de kan gjennomføres.

Tillatelsen gjelder i tre år
Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene før fristen løper ut.
Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9

Ferdigattest
Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Gebyr
Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven er gebyrbelagt etter kommunens forskrift om gebyr. Gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Søknaden ble mottatt 29.07.2024. Søknaden var mangelfull, og søknaden var komplett 02.08.2024.
Søknaden er behandlet innenfor saksbehandlingsfrister i plan og bygningsloven § 21-7.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
100 Grunngebyr		5250	1	5250
220 Tilbygg, påbygg eller		10800	2	21600

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
underbygg til bolig og fritidsbolig, BRA 0-50 m2				
110 Registreringspliktige tiltak		1150	1	1150
491 Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet, jf. SAK § 3-1 c		7300	1	7300
380 Fasadeendring småhusbebyggelse, per fasade		3500	1	3500
420 Sammenføying av bruksenheter i bolig mv		4500	1	4500

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Delta i årets brukerundersøkelse
Vi inviterer deg til å delta i vår brukerundersøkelse for 2024.
Følg lenken: https://response.questback.com/mosskommune/yx4hhspine

Undersøkelsen tar mellom 5-12 minutter avhengig av dine svar. Svarfrist 14.10.2024.
Vi setter stor pris på din deltakelse.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Kåre Ivar Kinnebergbråten
Byggesaksbehandler tlf 47 79 58 49
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Dokumenter vedlagt saken
Tittel
2_KART_Situasjonsplan_0_D02-ASP-002 Situasjonsplan tiltak.pdf
3_TEGN_TegningNyPlan_1_E10-APL-021 Plan 1. Etasje.pdf
4_TEGN_TegningNyPlan_2_E09-APL-020 Plan U. Etasje.pdf
3_TEGN_TegningNyFasade_E08-AFA-040 Fasader - tiltak.pdf
7_TEGN_TegningNyttSnitt_E07-ASN-030 Snitt tiltak.pdf

KOPI

Moss kommune

Mottakere:

Arkitekt As	Signalveien 20	1597	MOSS

Kopi til:

Claudia Stensvik	Damveien 10	1511	MOSS

KOPI

Moss kommune

VEILEDNING OM KLAGE

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.
Lenke til eDialog finner du på være nettsider eller her: eDialog lenke

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Dere må skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du/dere klager.
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: Søk etter saker - Moss kommune (acossky.no)

Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Moss kommune

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

KOPI

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 23.05.2025 11:59

Eiendom 3103-1/915

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	14.09.1954	Andel	
Kommunenr	3103	Oppgitt areal	807,9 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal	794,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	915	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Damveien 10	1511 Moss	Orkerød Hageby 1	Ramberg	Jeløy

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.09.1954	Kart- og delingsforretning	3103-1/594	Avgiver	-807,9
		3103-1/915	Mottaker	807,9
01.01.2020	Omnummerering	3103-1/915	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-1/915	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	145733715			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	238,3/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	238,3/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	107/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	72,9	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	72,9	3	1	1	Kjøkken

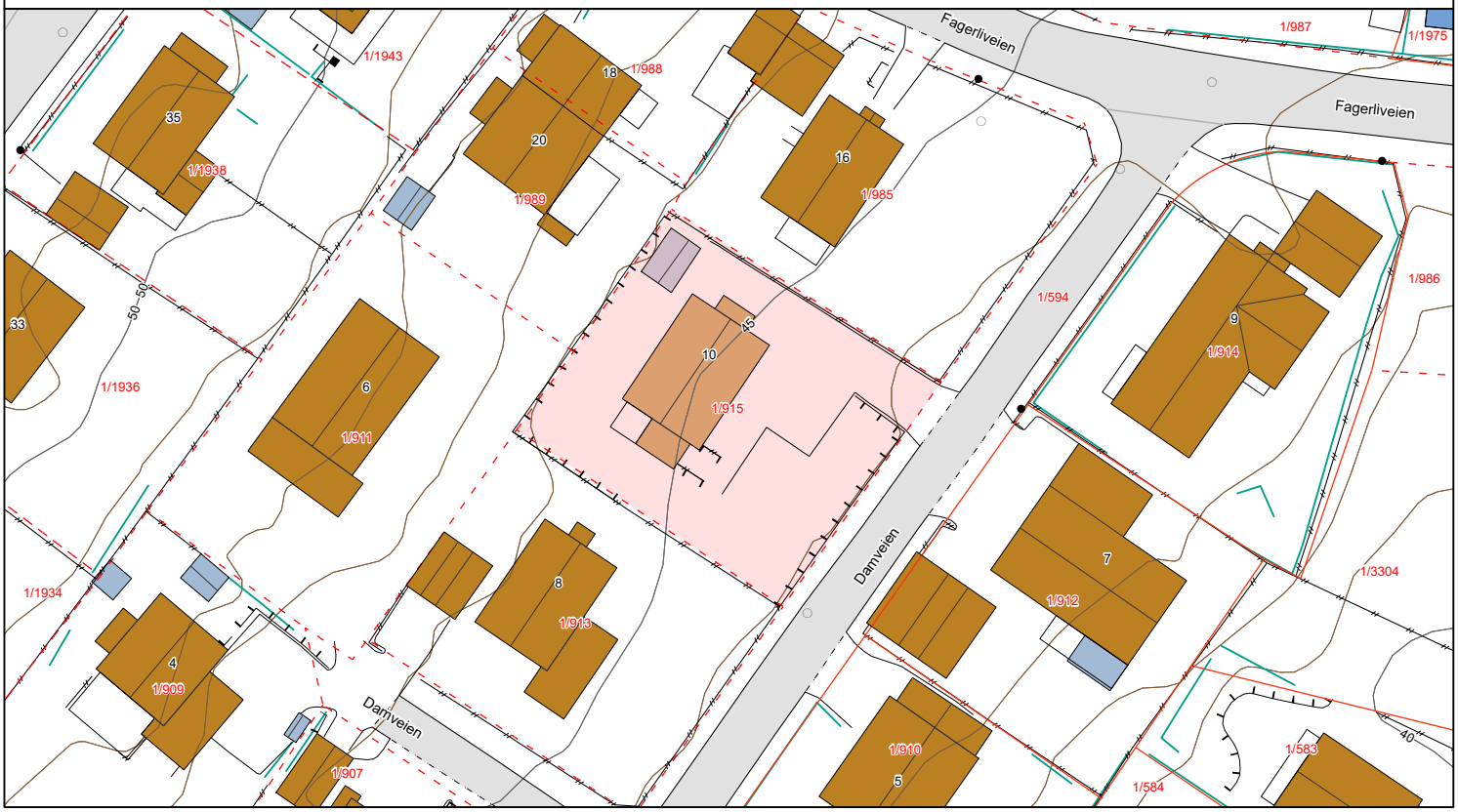
Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	72,9/0	0/0	72,9/0
H02	Hovedetasje	1	72,9/0	0/0	72,9/0
U01	Underetasje	0	92,5/0	0/0	92,5/0

Oversiktskart

Adresse: **Damveien 10, 1511 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/915/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 795 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 23.05.2025



Matrikkelkart

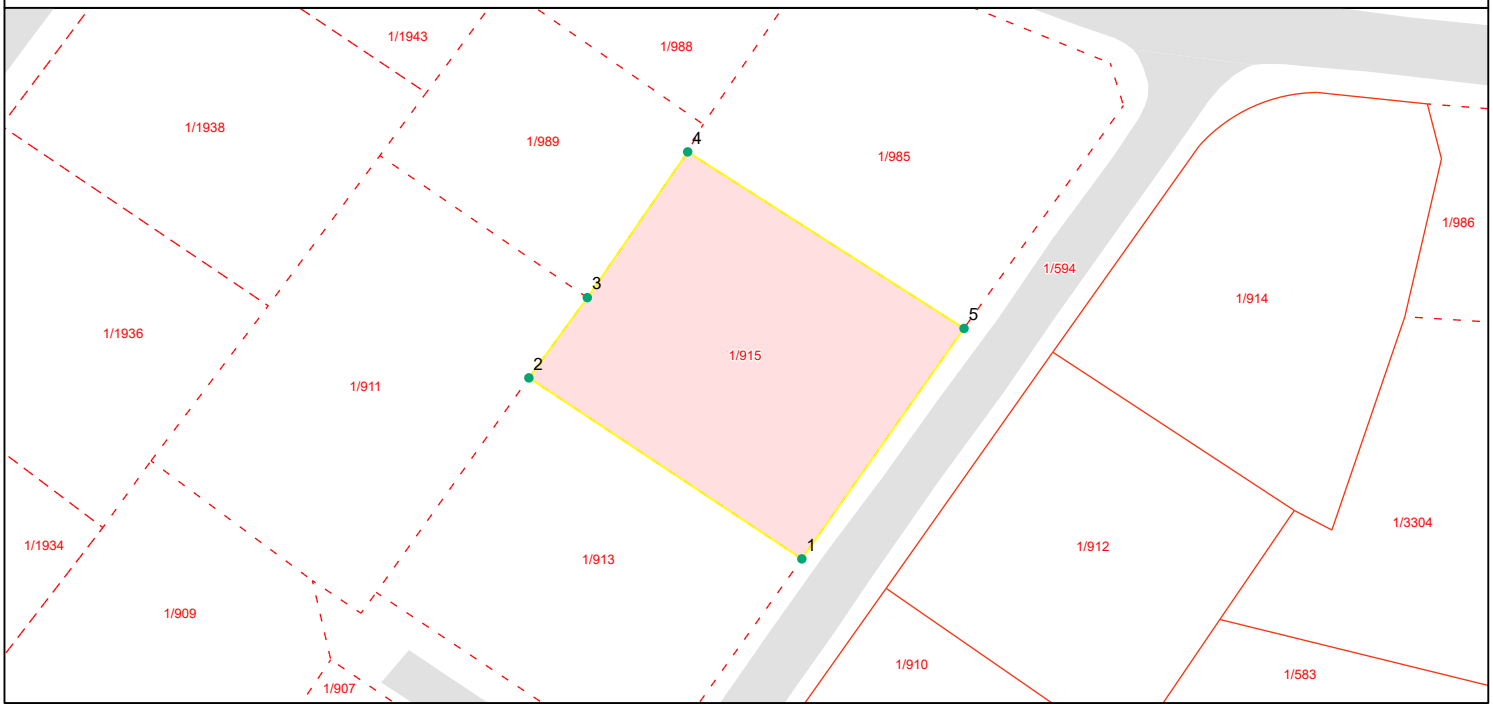
Adresse: **Damveien 10, 1511 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/915/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 795 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 23.05.2025

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: 795 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6597265.98	252723.29	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	30.59	0
2	6597282.9	252697.82	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	9.28	0
3	6597290.41	252703.27	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	16.54	0
4	6597304.04	252712.64	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	30.63	0
5	6597287.53	252738.44	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	26.34	0

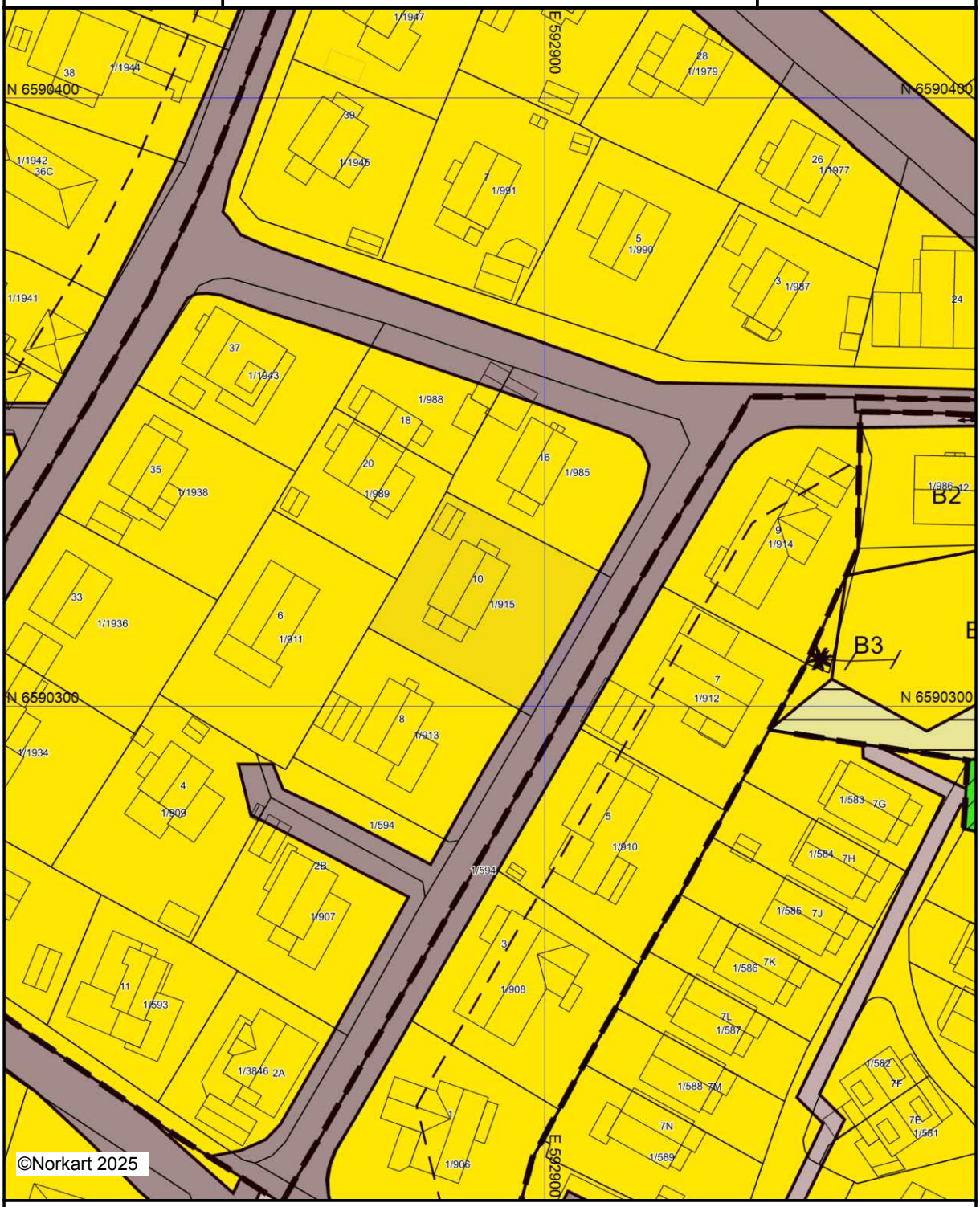
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/915
Adresse: Damveien 10
Dato: 23.05.2025
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



BYGN. JOURNAL NR. 153

27 OKT 1953

SAK NR. 1/12

15

Regulering av Bakken - Orkerød.

Vedtekter.

1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer.

   Uthus tillates ikke oppført, bortsett fra garasjer for inntil 2 biler.

2. Våningshus skal plaseres som vist på planen. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter garasjenes plasering.

3. Butikker, lager, mindre verksteder m.v. tillates kun i de anviste forretningsgårder.

4. Bygningenes farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsrådet på forhånd.

5. Bygningenes takvinkel og takenes form i de enkelte kvartaler fastsettes av bygningsrådet.

6. Mot regulert veg settes opp passende gjerder, som må godkjennes av bygningsrådet på forhånd. Gjerdene må ikke være over 1 meter höye. Mot nabo skal gjerdene utföres av netting.

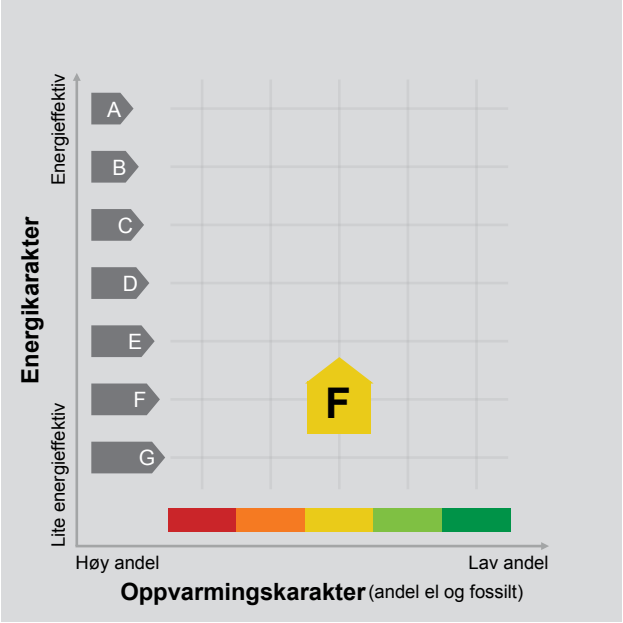
7. Ingen tomt må beplantes med trær, som kan virke sjenerende for naboer.

8. Parsellselger er ikke berettiget til ved servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

9. Unntak fra disse vedtekters pkt. 1, 3 og 6 kan, hvor særlige omstendigheter taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.

ENERGIATTEST

Adresse	Damveien 10
Postnummer	1511
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	915
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145733715
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	72cbbc79-21c8-496e-9835-2226f25c8ca4
Dato	10.06.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	284
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Damveien 10
Postnummer: 1511
Sted: MOSS
Kommune: Moss
Bolignummer: H0101
Dato: 10.06.2024 19:43:55
Energimerkenummer: 72cbbc79-21c8-496e-9835-2226f25c8ca4

Kommunenummer: 3103
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 915
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145733715

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Damveien 10, 1511 Moss
Gnr. 1, Bnr. 915, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250145

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

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

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg