PRIVATMEGLEREN
MOSS

BJØRNESTIEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Svarbrev fra grunneier/fester

Festeavtale

Grunnkart

Målebrev

Matrikkelrapport

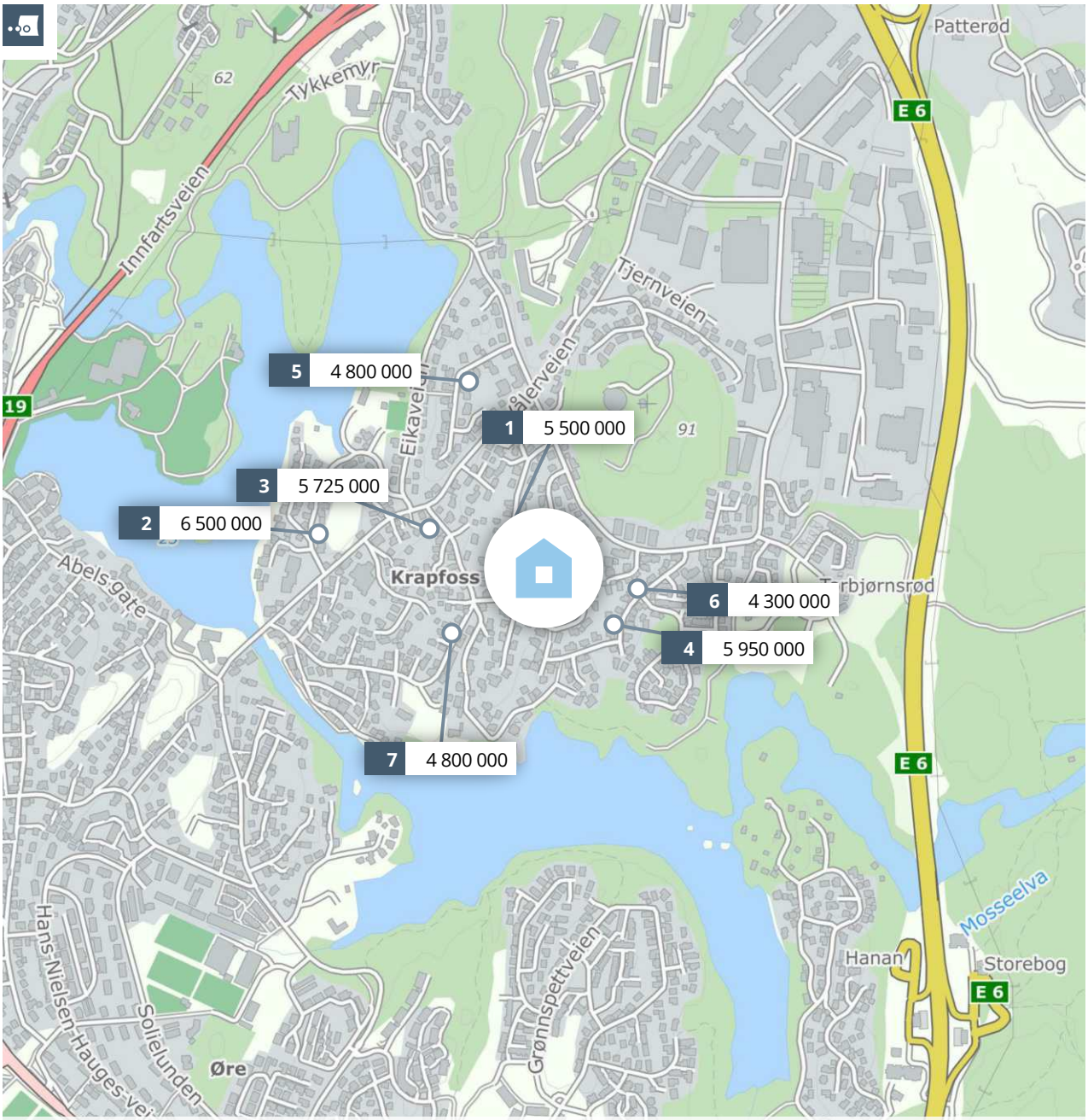
Reguleringsplankart

Regulering

Siste godkjente byggetegninger, datert 2014

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNESTIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 05.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnestien 12, 1597 MOSS

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1960

GNR 3 BNR 601 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS KRAPFOSS 1

Verdivurdert til

5 600 000

-	5 600 000	32 941
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	170 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					963 m²	
Byggeår					1960	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hammerdalen 8				28.04.2025	4 690 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**28 796**
	191 m²	1959	1 072 m²	2 sov						
2	Anton Krogsvolds vei 3				13.05.2024	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**42 208**
	154 m²	1920	749 m²	3 sov						
3	H. Kildahls vei 3				29.06.2023	5 790 000	**5 725 000**	0	5 725 000	**45 437**
	126 m²	1979	668 m²	2 sov						
4	Bamseveien 15				17.07.2024	5 950 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**41 608**
	143 m²	1995	777 m²	3 sov						
5	Signalveien 8				30.04.2024	4 800 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**34 783**
	138 m²	1963	924 m²	4 sov						
6	Bamseveien 7				04.03.2025	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**42 574**
	101 m²	1995	701 m²	3 sov						
7	H. Kildahls vei 45				29.10.2024	5 000 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**45 283**
	106 m²	1992	438 m²	3 sov						

Enebolig fra 60-tallet som er påbygget og endret i flere omganger sist i 2012.
Boligen er på 1 etg pluss underetasje og grovkjeller/krypkjeller.
Underetasjen består av hall og bad, ellers bod og grovkjeller.
Hele 5 soverom.
Boligen holder normal standard.

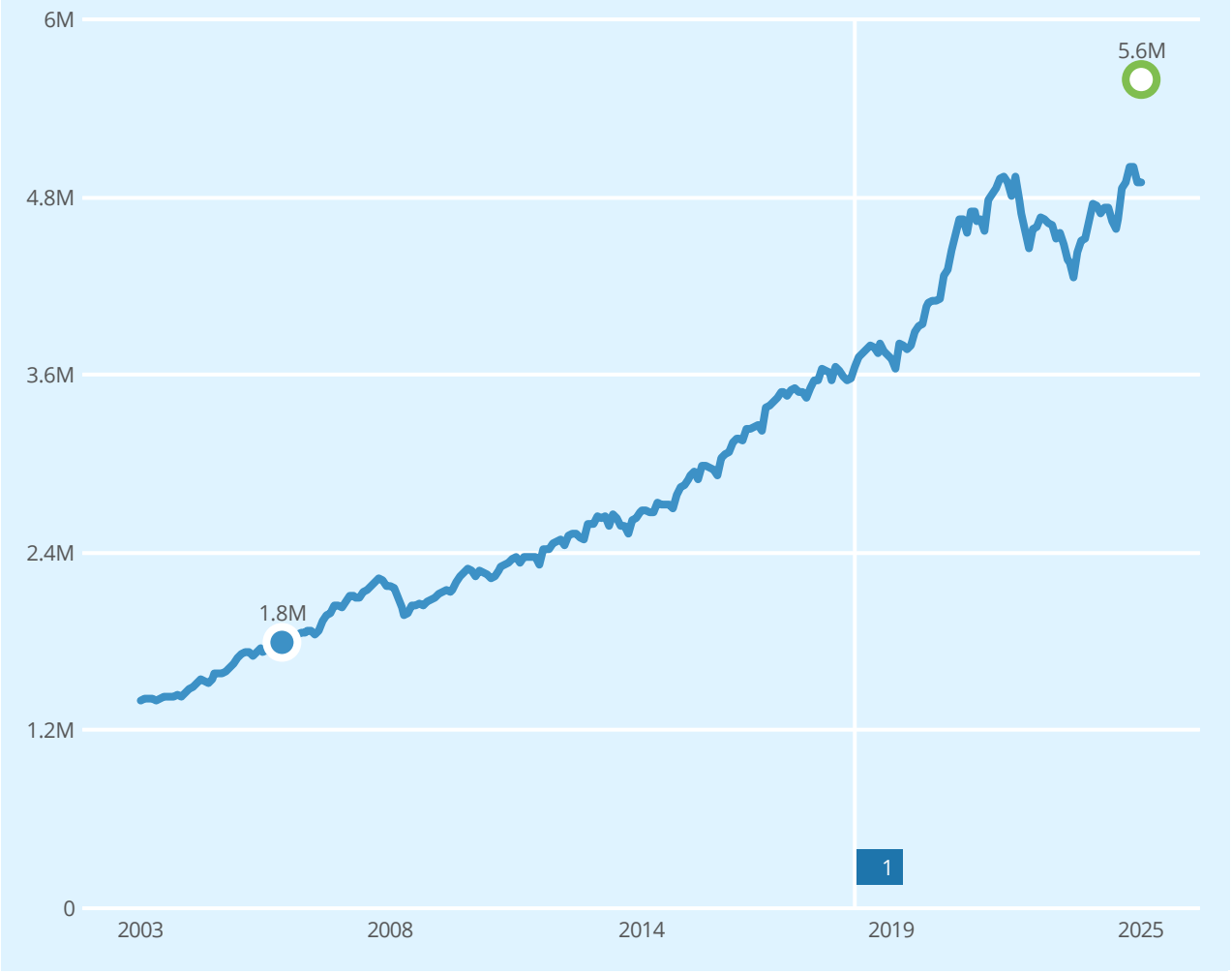
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.03.2020		24.03.2020	-	1 500 000	-	1 500 000	2
16.12.2005	02.03.2006	17.08.2006	1 900 000	1 800 000	-	1 800 000	

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

Eneboliger til salgs i 1597 MOSS nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i 1597 MOSS siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

6.0M

5 835 000 Salgspris i snitt

5 709 000 Prisantydning i snitt

5.6M

5.4M

Solgt i snitt i løpet av

48
dager

for 4.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

36 413 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd

33 182 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

32 941 Bjørnestien 12 Totalpris 5 600 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250134

Selger 1 navn
Siv-Anita Wågan

Gateadresse
Bjørnestien 12

Poststed	Postnr
MOSS	1597

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 18

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Klp

Polise/avtalenr.: 52566207

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: 116250134

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehabilitering av bad

Arbeid utført av: NH mesterbyggern AS Christian Sletmo

Filer

Våtrom NY.pdf | kontrollskjema isola membra.pdf | isola membran, teknisk godkjenning.pdf | fdv rørlegger.pdf | fdv_dokument baderomsplate vaskerom.pdf | isola membra, produktdatablad.pdf | Skjema for fotodokumentasjon.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ansvarlig byggmester?

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: sprekkdannelse i betonggulv i gang, skjevhet gulv stue

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: mus i kjeller tilbake til 2007, ingen problemer i ettertid

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

Beskrivelse: fra 2012, da nytt el opplegg til kjøkken

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja i carport tilhørende garasje

Document reference: 116250134

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	tilbygg på bolig, ca 40 m2 og fasade endring

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	tilstandsrapport/befaring fra 2024

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

Dokumenter

1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Byttet_vifte_bad).pdf
1NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt.pdf
2NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf
1NELFO Rapport fra risiko. og slutt..pdf
1NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf
1NELFO Rapport fra risiko. og slutt..pdf

Document reference: 116250134

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: 116250134

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Anita Wågan	718f14a644b0a58e62c18ff119eca82c1abb9839	18.06.2025 15:56:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250134

- 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
Bjørnestien 12, 1597 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 601

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 21.10.2024 **Rapportdato:** 23.10.2024 **Oppdragsnr.:** 18520-1668 **Referansenummer:** RZ3347

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 60-tallet som er påbygget og endret i flere omganger sist i 2012.
Boligen er på 1 etg pluss underetasje og grovkjeller/krypkjeller.
Underetasjen består av hall og bad, ellers bod og grovkjeller.
Hele 5 soverom.
Boligen holder normal standard.

Lite utdrag av tilstand:

Det mangler rekkverk på deler terrassen.
En del slitasje på terrassebordene.

En del slitasje på parkettgulvene.
Sprekkdannelser i betonggulvet i hallen.
Sprekk i veggen på ene soverommet.
Slitasje på flere veggoverflater.
Himlingen på ene soverommet har løsnet fra spikerslaget og er skrudd opp igjen med synlige skruer.

Skader på enkelte dørvridere på vinduene, terrassedør og innerdør.

En del slitasje på innvendig trapp.

Råte i en hjørnekasse.
Det mangler musebånd enkelte plasser.

Flere kjøkkenfronter med skader.
Noe riper og merker i benkeplaten.

Krypkjeller med synlig fjell under store deler av huset.
Krypkjeller er å anse som risikokonstruksjon, i forbindelsen med fuktrelatert problematikk.
En viktig faktor i krypkjeller er at det er tilstrekkelig lufting i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger.

Enebolig - Byggeår: 1960

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Nytt beslag på pipe i 2010.
Yttervegger av bindingsverk.
Utvendig stående bordkledning.
Huset ble malt i 2023.
Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Kun gulv på liten del av loftet.
Loftet er kun besiktiget der det er gulv.
Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass/pressglass.
Trekarmer.
De fleste vinduene er fra 2010/2011.
Noen eldre vinduer i grovkjelleren.
Ytterdør med kodelås fra Yale doorman.
Terrassedør med pressglass i spisestuen.
Terrassedøren er fra 2011.
Enkel terrassedør på ett soverom.
Terrassedøren har pressglass og er fra 2010.
Skyvedør med pressglass i stuen.
Skyvedøren er fra 2010.
Stor terrasse som går rundt store deler av huset.
Terrassen er oppdelt i soner og forskjellige høyder.

Gå til side

INNVENDIG

Gulvene er med parkett, laminat og betonggulv i hallen
Vegger med panel, tapet og malte plater.
Himlinger med trepanel, takess og mdf.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Vedovn i stuen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Synlig fjell i krypkjelleren.
Innvendig tretrapp.
Innvendig har boligen finèrdører og fyllingsdører.
Skyvedør til ene soverommet.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Badet i 1 etg ble pusset opp i 2013.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
5 x 5 cm flis i nedsenk i dusjsonen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet er innredet med vegghengt wc, servant, speil og dusj med takkdusj og hånddusj.
Det er mekanisk avtrekk.

Badet i underetasjen er pusset opp i 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene og taket har baderomsplater.
Sokkelflis.
Gulvet er flislagt.
5 x 5 cm flis i nedsenken i dusjsonen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap,speil, dusjhjørne med takdusj og hånddusj samt opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Ikea.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, 2 komfyrer, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Vannstoppesystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Det er besiktiget i rørskap.
Vannmåler og stoppekran i underetasje/kjeller.
Det er avløpsrør av plast. og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20/16/15 og 10 amp.
Røykvarslere og brannslukkingapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.
Eldre drenering på eldste delen og ny drenering rundt tilbygget i 2010.
Det ble da gravet drensgrøft rundt tilbygget.
Bygningen har grunnmur i betongblokker og Leca.
Fjell og opparbeidelse rundt huset.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Deler av tegningsgrunnlagt er kun skisser.
Det er foretatt noe endring på planløsningen i forhold til de siste byggemeldte tegningene.

Garasje

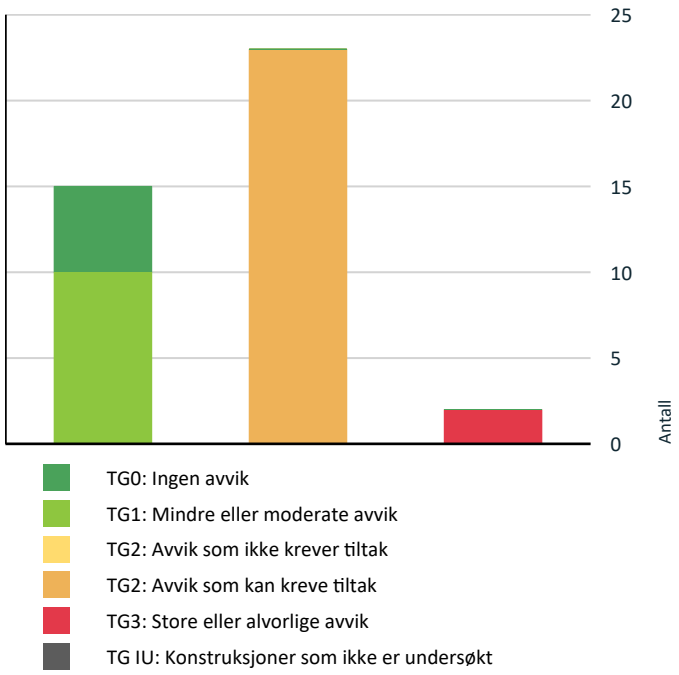
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

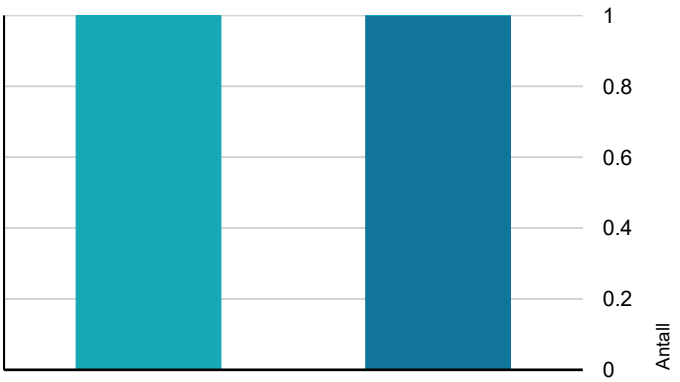
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1975	Tilbygg	Utvidelse i 1 etg.
2012	Tilbygg	Tilbygg i 1 etg.
2014	Tilbygg	Tilbygg i underetasjen, inngangsparti.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Papptekking fra 2012.

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Nytt beslag på pipe i 2010.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ene taknedløp/bend har falt ned.

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

Anbefaler stigetrinn til feier.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk.
Utvendig stående bordkledning.
Huset ble malt i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Råte i en hjørnekasse.
Det mangler musebånd enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skifte ut hjørnekasse med råte.
Sette opp musebånd der det mangler.


Råte i ene hjørnekassen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Kun gulv på liten del av loftet.
Loftet er kun besiktiget der det er gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Noe svak dimensjonering av sperrene i den eldste delen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Eldre fuktskjolder i undertaket.



Noe svak dimensjonering av sperrene.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass/pressglass.
Trekarmer.
De fleste vinduene er fra 2010/2011.
Noen eldre vinduer i grovkjelleren.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade på håndtaket på ene soverommet og ett soverom med manglende håndtak.
Noe slitasje på enkelte vindusforinger.
Slitasje på de eldste vinduene i grovkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte ut håndtak på to vinduer.
Slipe og male foringer.
Vurdere å skifte ut de eldste vinduene i grovkjelleren.



Vinduer med pressglass.



Det mangler håndtak på ene vinduet.

TG 2 Dører

Ytterdør med kodelås fra Yale doorman.
Terrassedør med pressglass i spisestuen.
Terrassedøren er fra 2011.
Enkel terrassedør på ett soverom.
Terrassedøren har pressglass og er fra 2010.
Skyvedør med pressglass i stuen.
Skyvedøren er fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Håndtaket på ene terrassedøren er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere/feste dørvrider.



Ytterdør med kodelås.



Enkel terrassedør i spisestuen.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse som går rundt store deler av huset.
Terrassen er oppdelt i soner og forskjellige høyder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Det mangler rekkverk på deler terrassen.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Værslitte terrassebord.



Terrassen ved stuen.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvene er med parkett, laminat og betonggulv i hallen
Vegger med panel, tapet og malte plater.
Himlinger med trepanel, takess og mdf.

Tilstandsrapport

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

En del slitasje på parkettgulvene.
Sprekkdannelser i betonggulvet i hallen.
Sprekk i veggen på ene soverommet.
Slitasje på flere veggoverflater.
Himlingen på ene soverommet har løsnet fra spikerslaget og er skrudd opp igjen med synlige skruer.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Anbefaler og skifte ut parkettgulvene i stuen og kjøkkenet.
Flere overflater trenger noe oppgraderinger.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Parkettgulv med riper og merker.


Sprekk i veggen på ene soverommet.


Sprekkdannelser i betonggulvet i hallen.


Slitt og skadet parkettgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt opp til ca 20mm skjevhet i stuen.

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.

Tilstandsrapport



Opp til ca 20 mm skjevhet i stuen.

TG 2 Radon

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

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

I henhold til Direktoratet for Strålevern og Atomsikkerhet skal en radonmåling utføres som en langtidsmåling, det vil si med en måleperiode på minst to måneder, innenfor vinterhalvåret.
Med vinterhalvåret menes perioden fra midten av oktober til midten av april. Måleperioden må gjerne være lengre enn to måneder, da en lengre måling vil gi et sikrere resultat.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Vedovn i stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt.
Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
I hovedsak er det grovkjelleren/krypkjelleren som er under terreng.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe saltutslag på grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåke tilstand.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Synlig fjell i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller er å anse som risikokonstruksjon, i forbindelsen med fuktrelatert problematikk.
En viktig faktor i krypkjeller er at det er tilstrekkelig lufting i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Fuktsperre på bakken bør etableres.



Krypkjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er liten frihøyde i trappeløp
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Tilstandsrapport



Tretrapp med slitasje.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører og fyllingsdører.
Skyvedør til ene soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på de eldste dørbladene.
Knekt dørhåndtak på ene døren i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale tiltak.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1 etg ble pusset opp i 2013.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
5 x 5 cm flis i nedsenk i dusjsonen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

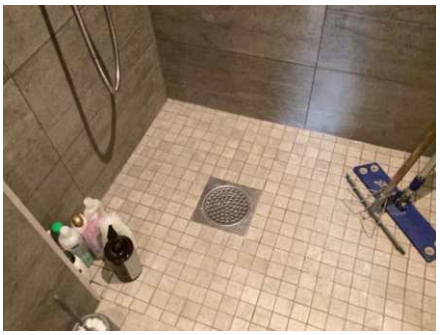


Tilfredsstillende fall på gulvet.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Sluk i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servant, speil og dusj med takkdusj og hånddusj.

Tilstandsrapport



Badet i 1 etg ble pusset opp i 2013.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ingen unormale forhold i veggen mellom badet og gangen.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasjen er pusset opp i 2022.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og taket har baderomsplater.
Sokkelflis.

Tilstandsrapport

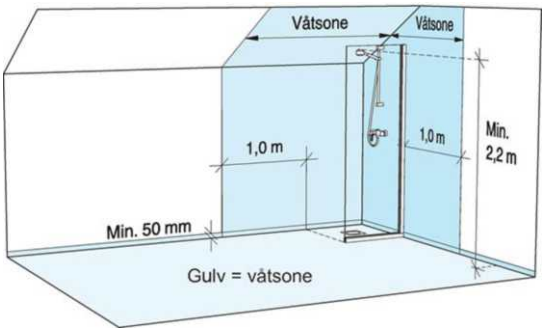
Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Anbefalt tiltak:
Fuktsikring av vinduer vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utfôring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.
Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.


Vindu i våtsonen til dusjen.



Våtsoner etter forskrift.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
5 x 5 cm flis i nedsenken i dusjsonen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.


Tilfredsstillende fall på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Sluk i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap,speil, dusjhjørne med takdusj og hånddusj samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Badet ble pusset opp i 2022.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.
Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16 %
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

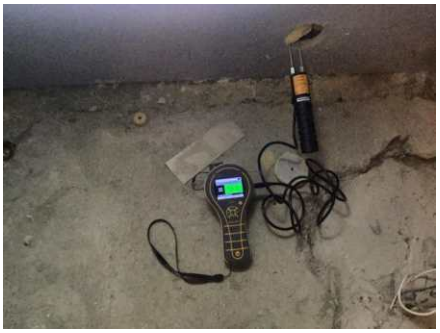
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe høye verdier i veggen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåke tilstand.



Noe høye verdier i veggen inn mot dusjen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som induksjonstopp, 2 komfyrer, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Vannstoppesystem.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Flere fronter med slitasje.
Noe riper og merker i benkeplaten.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

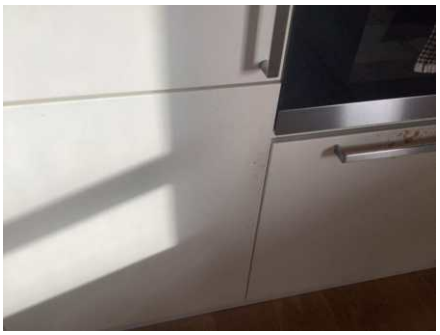
Tilstandsrapport



Kjøkken fra IKEA.



Fronten under komfyren er skadet.



Skader på fronter.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber.
Det er besiktiget i rørskap.
Vannmåler og stoppekran i underetasje/kjeller.



Fordelingsskapet er plassert i boden i underetasjen.



Vannmåler og stoppekran i boden i underetasjen.

TG 2 Avløpsrør

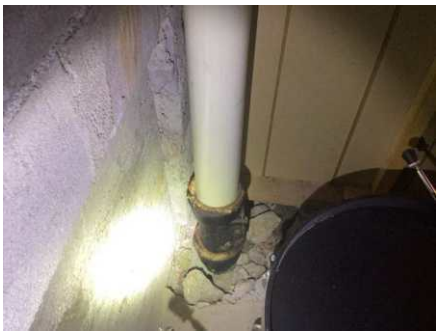
Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast. og støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Utskiftning gjelder soil.



Støpejernsrrø ned i gulvet i grovkjelleren.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



Varmepumpe fra Panasonic.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

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

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


Tanken er plassert i boden/grovkjelleren.


Tanken er koblet til strøm via stikkontakt.

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.

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20/16/15 og 10 amp.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Sjekk av Pax-vifte og lampe.
   Byttet ut vifte og lampe på bad.
   Arbeidet er utført i 2021.
   I 2017 ble det lagt opp el-anlegg til ny garasje samt ny kurs til el-billader.
   Arbeidet er utført av Din Elektriker.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

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



Sikringsskapet er plassert i grovkjelleren.

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 brannslukkingapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eldre drenering på eldste delen og ny drenering rundt tilbygget i 2010.
Det ble da gravet drensgrøft rundt tilbygget.

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

Noe saltutslag på den eldste grunnmuren.

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



Platon er ikke klemt i toppen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongblokker og Leca.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 0 Terrengforhold

Fjell og opparbeidelse rundt huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Opplysninger om utvendig VA-anlegg er hentet fra rørleggermelding i kommunen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Nyere garasje med tilhørende bod og carport.
Støpt dekke.
Yttervegger av Leca og bindingsverk.
Utvendig puss og trekledning.
Pulttak med papp.
El-styrt leddport.
Boddør.
El-billader i carport .

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Eldre enkel garasje.
Gruslagt dekke.
Ringmur av betong.
Yttervegger av reisverk med utvendig kledning.
Pulttak med papp.
Vippeport i tre.

Bygget er i dårlig forfatning.
Råte i kledning.
Nedbøying i taket.

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

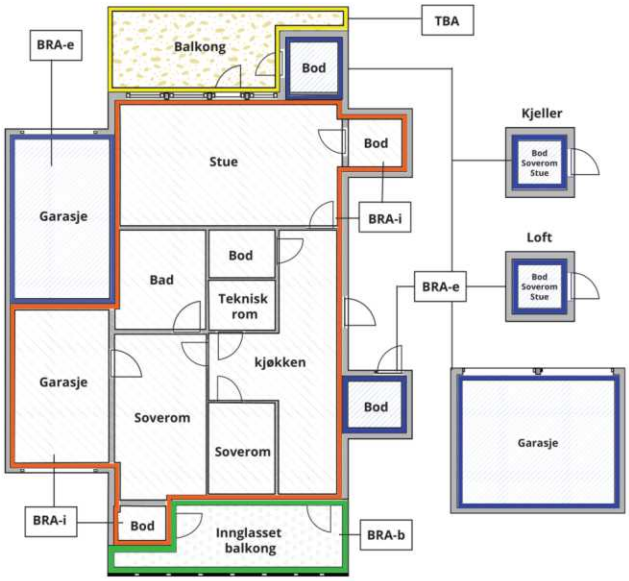
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	144			144	
Underetasje	26			26	
SUM	**170**				
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang , Soverom , Kjøkken , Spisestue , Stue , Bad , Gang 2, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5		
Underetasje	Hall , Bad , Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Deler av tegningsgrunnlagt er kun skisser.
Det er foretatt noe endring på planløsningen i forhold til de siste byggemeldte tegningene.

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: Pusset opp badet i underetasjen i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	

SUM		**29**
SUM BRA	**29**	

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	166	4
Garasje	0	29
Garasje	0	18

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Siv-Anita Wågan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	601		0	962.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Bjørnestien 12

Hjemmelshaver

Wågan Siv-Anita gjelder feste.
Thorbjørnsrød Lauritz William hjemmelshaver.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Krapfoss i Moss kommune.
Eiendommen ligger i et godt etablert boområde med hovedsakelig eneboliger.
Det er kort vei til skoler, barnehager, nærbutikk og Vansjø.
Gangavstand til Moss sentrum med alle sine fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Festetomt på ca 962m2.
Hjørnetomt.
Tomten er opparbeidet med en rekke beplantning, drivhus m.m
Noe naturtomt.
Gruslagt gårdsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig fra 60-tallet som er påbygget og endret i flere omganger.
Boligen er på 1 etg pluss underetasje og grovkjeller/krypkjeller.
Det står en eldre garasje på eiendommen samt en ny garasje med tilhørende bod og carport.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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/RZ3347

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 19.05.2025

Salg av eiendommen gnr. 3, bnr. 601 i Moss

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til line.haugen@privatmegleren.no

Festeavgift	2.035.- fra 1.5.25
Restanse festeavgift	Kr. 4.995.-
Festeavgift ajour, betalt for år:	2022
Neste regulering av festeavgift	2035
Reguleres iht. konsumprisindeks	(Ja) Nei
Mulighet for innløsing av festetomten	JA. Kr. 330.000 + tinglysn. for 1.12.25.
Eierskiftegebyr	0.-
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	SE VEDLEGG VEDR REGULERING 2025.

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Moss

Line Haugen
Saksbehandler
Mobil: +47 99 02 83 83
E-post: line.haugen@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Statistisk sentralbyrå
Statistics Norway

Priskalkulator

Vil du vite hvor mye 1 000 kroner i 1930 tilsvarer i 2011-kroner - eller hva 5 000 kroner i dag tilsvarte i 1930? Hva var prisstigningen fra desember 1935 til oktober 1995?

Beregn prisendring

Siste tilgjengelige tall er for mai 2025. Tall for juni kommer ca. 10. juli.

Skriv inn beløp

1480

Beregn prisendring fra

Fra år (åååå): 2015

Velg måned: April

Beregn prisendring til

Til år (åååå): 2025

Velg måned: April

Se prisendring

2 035,74 kr

Prisstigningen er på	37,6 %
Beløp april 2015	1 480,00 kr
Beløp april 2025	2 035,74 kr

Merk!

Beregningene viser utviklingen i kroneverdi når en tar utgangspunktet i konsumprisindeksen. Kalkulatoren viser ikke hva enkeltvarer bør eller skal koste når prisen reguleres med konsumprisindeksen.

× Lukk

Grunnlaget for beregningene er de månedlige konsumprisindeksene fra SSB, se statistikken Konsumprisindeksen.

For å skrive ut beregningen klikk Ctrl+p for å få utskrift av denne siden.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/3251/87
Uthentet 2024-10-22 10:36

Stempel av 0.n. selvk. knust
Sølland den 21/5-66 mel
kr. 30,-

Grunnseddel.

Dok.nr. 3251 Dagbokført 13/7 1960
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Undertegnede eier av Thorbjørnsrød, Hans Thorbjørnsrød, (nedenfor kalt utleier) leier herved bort for et tidsrum av 6o år en parsell av Thorbjørnsrød Gård gnr. 88 bnr. 1 i Moss, til

Rolf Skovdahl jr.

(nedenfor betegnet som leier).

Parsellen har fått betegnelsen

Bjørnestien 12, Moss.

Partene erkjenner å være enige om følgende festevilkår:

1. Parsellens areal utgjør 973,8 kvm.

2. Grunnleien utgjør kr. 117,- kroneretthundreogsytten -, som uten annen avtale erlegges ukrevet til utleieren på denne bopel forskuddsvis hvert års 1. mai, første gang pr. 1. mai 196o (overtagelsesdagen.) Grunnleien kan reguleres hvert 1o. år hvis noen av partene ønsker det. Krav herom må fremsettes innen 2 - to - m måneder før tiårsperioden utløper eller er samme avgift gjeldende også for neste tiårsperiode.

3. Til sikkerhet for skadesløs betaling av festeavgiften med mulige omkostninger forbeholder grunneieren seg 2. prioritets panterett i de på parsellen oppførendes bygninger, samt i tilfelle ildebrann i bygningenes assuransesum. Uteblir leien noe år og den ikke betales innen 2 - to - måneder etter påkrav, er utleieren berettiget til uten lovmål og dom å ryddiggjøre tomten jfr. tvfbl. § 3 nr. 9.

4. Leieren utreder selv uten fradrag i grunnleien, alle avgifter og utgifter som måtte påhvile parsellen.

5. Den bortleiede parsell påheftes følgende klausul:
   a. Tomten som ikke kan deles, skal bebygges villamessig og kun med enebolig eller tomannsbolig og eventuellt uthus herunder garasje.

   b. På parsellen må ikke drives gårdsbruk, gartneri, håndverksmessig eller industriell bedrift, forlystelsessted, danselokale eller lignende, bevertning, utsalg, utskjenkning eller handel av noen som helst art, hotell, pensjonat eller forsamlingslokale.

c. Leieren plikter å sette gjerde om sin parsell. Støter tomten til annen utskilt og bortleiet parsell av Thorbjørnsrød, har hver av leierne halv gjerdeplikt. Mot hovedbølet har parsell-leieren hel gjerdeplikt. Støter tomten til inngjerdet nabo-tomt som er bortleiet av Thorbjørnsrød, overtar parsellens leier det fremtidige vedlikehold og fornyelse av halvdelen av gjerdet. Han plikter å refundere vedkommende nabo halvdelen av gjerdets verdi som i tilfelle av tvist med bindende virkning for partene fastsettes av byingeniøren i Moss.

d. Leieren har eventuellt rett til etter anvisning av hovedbølets eier å føre vannledning over nabotomt fram til sin tomt. Parsellens leier må finne seg i at vann, kloakk-, elektriske og telefonledninger føres over parsellen og eventuellt senere repareres uten erstatning, dog således at grunnen etter mulig gravearbeider igjen blir satt i samme stand som før.

e. Moss Bygningsråd har rett til å påby hugging eller kupering av trær på tomten som stenger utsikten for bakenforliggende tomter.

6. Opparbeidelse - og vedlikehold av vei -, vann- og kloakkanlegg før parsellen er hovedbølets eier uvedkommende. Leieren er gjort kjent med at parsellen ikke kan bebygges før vann - og kloakkspørsmålet er løst.

7. Leieren er gjort kjent med og vedtar de bygningsvedtekter som er fastsatt for hovedbølet.

8. Leieren forplikter seg til å bebygge parsellen snarest og senest innen to år etter at parsellen er byggeklar.

9. Enhver uoverensstemmelse som eventuellt måtte oppstå mellom eier og leier i forbindelse med denne avtale er partene enige om med bindende virkning å overlate til voldgift av 3 - tre - personer. Den ene oppnevnes av Sorenskriveren i Moss (oppmann) mens partene forøvrig oppnevner en hver.

Moss, 9. mai 1960.

Som eier: Som leier:

Hans Thorbjørnsrød Rolf Skovdahl jr.

Jeg bevitner herved at herr Hans Thorbjørnsrød egenhendig og i

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/3251/87
Uthentet 2024-10-22 10:36

mitt nærvær har undertegnet denne grunnseddel og at han er over 21 år.

d.s.o.

Knut Lolland
o.r.sakfører

Moss kommune

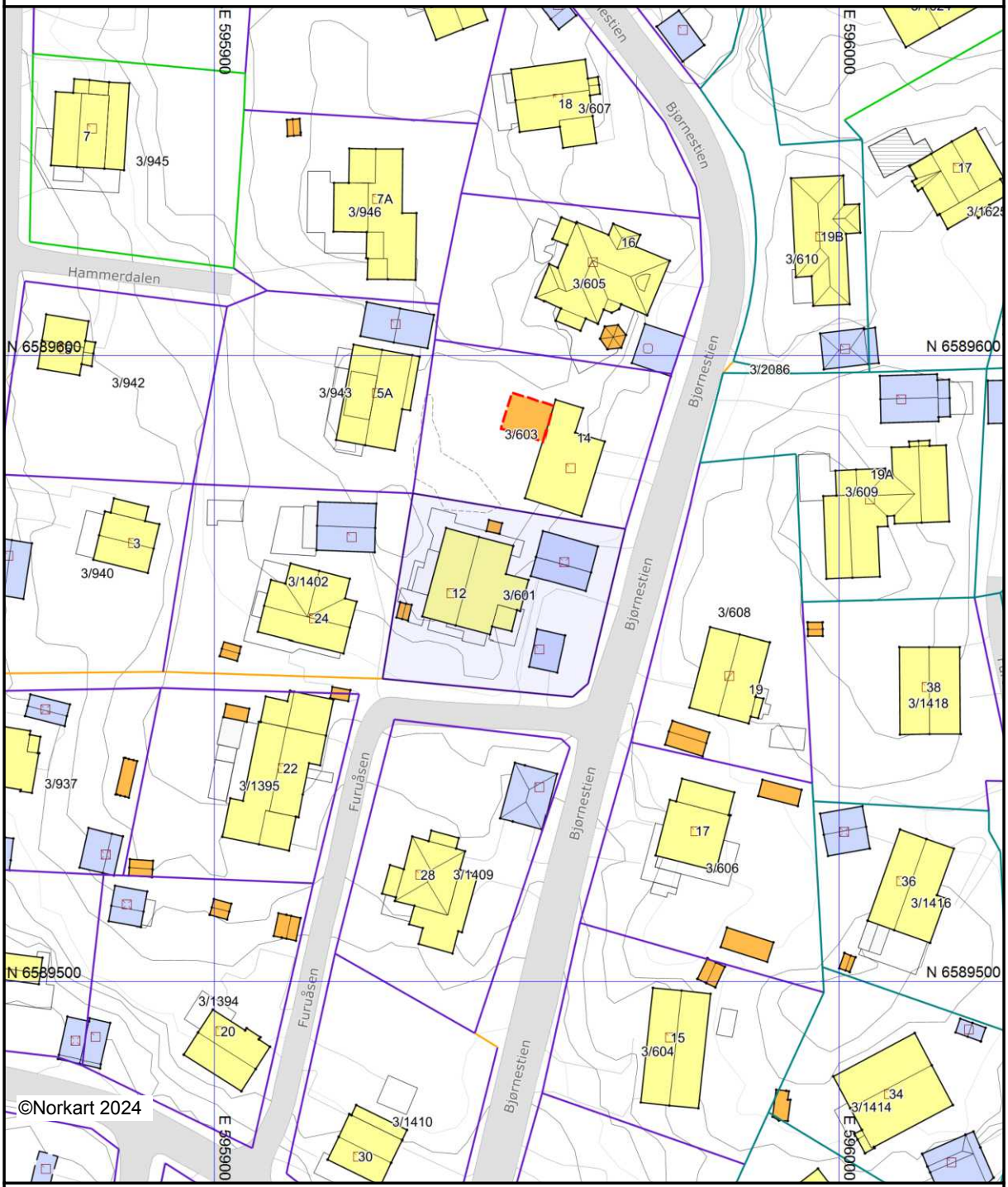
Grunnkart

Eiendom: 3/601
Adresse: Bjørnestien 12
Dato: 22.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Byingeniøren i Moss

gjør vitterlig at år 1960, den 19. april,
ble i følge § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924»
en lovlig kart- og oppmålingsforretning avholdt over:

1 parsell av Gr.38 bnr. 1 ✓
i henhold til den gjeldende reguleringsplan.

Forretningen ble administrert av undertegnede, og som vitne var tilstede:

Per Andreassen og Olav Olsen.

Alle vedkommende var lovlig varslet etter berammelse nummer T/106. ✓ nemlig:

Rekvirent: O.r.sakfører Knut Lolland, Moss.
Eier: Hans Thorbjørnsrød.

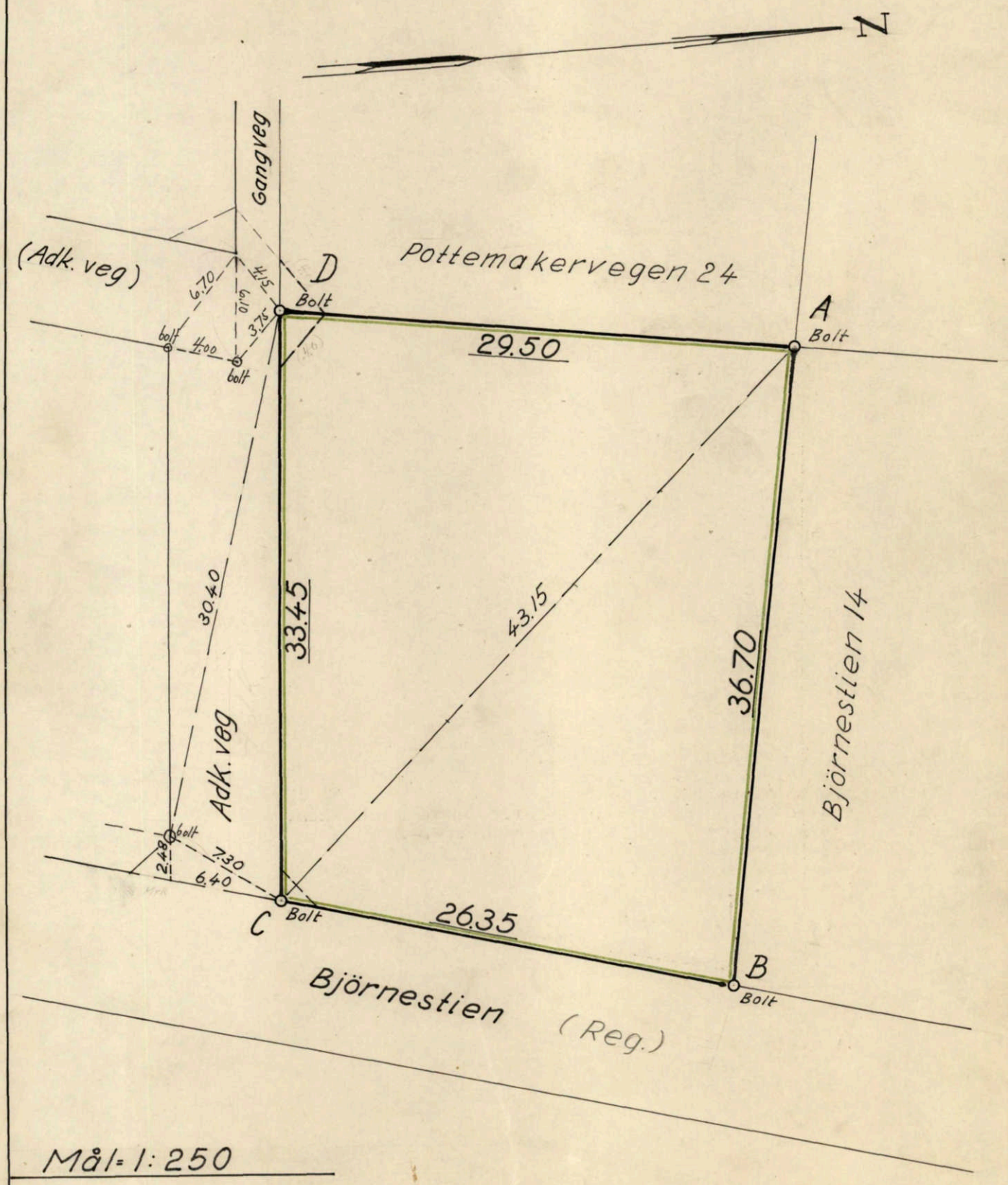
Ved forretningen møtte tekniker O. Solgaard for byingeniøren.
Etter at grensene var bestemt, målte de mot nord 36,70 meter,
mot øst 26,35 meter, mot syd 33,45 meter, og mot vest
29,50 meter.
Flateinnholdet er 973,8 m2 som går fra Gr.38 bnr.1 og gis
nytt matrikkelnummer Bjørnestien 12.

Nordlinjen satt av etter bykartet. Forretningen hermed sluttet.

Olav Olsen

Tinglyst
ved Moss Sorenskriverembete.
Dagbokført 13.9.1960.
Grunnbokført 14.9.1960.
Pantebok A 57 og i reg. VI fol.20 samt i gr.boken.
Gebyr for tinglsying betalt med kr.20.-.
Moss Sorenskriverembete.
Johan Mellbye (sign.)
dfm.

Björnestien nr. 12



Mål = 1:250

Areal = 973,8 m²

9/128 ØS.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	962.8
Etablert dato	13.09.1960	Historisk oppgitt areal	973,8
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3/601
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/601
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.09.1960			3/601 (973,8), 3/2086 (-973,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589561.34	595946.2	0	Ja	962.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WÅGAN SIV-ANITA F100469*****	Fester (F) 1/1	Bjørnestien 12 1597 1597 MOSS	Bosatt (B)
THORBJØRNSRØD LAURITZ W F210753*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Bjørnestien 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1597 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	901 Krapfoss 1	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	3 Krapfoss		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145730074		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	145730082		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
3	300776184		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2019

1: Bygning 145730074: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	235
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	235
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnestien 12	H0101	3/601	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	140	0	140	0	0	0
U01	0	95	0	95	0	0	0

2: Bygning 145730082: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	21
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/601	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	21	21	0	0	0

3: Bygning 300776184: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	48
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.2019	14.11.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/601	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

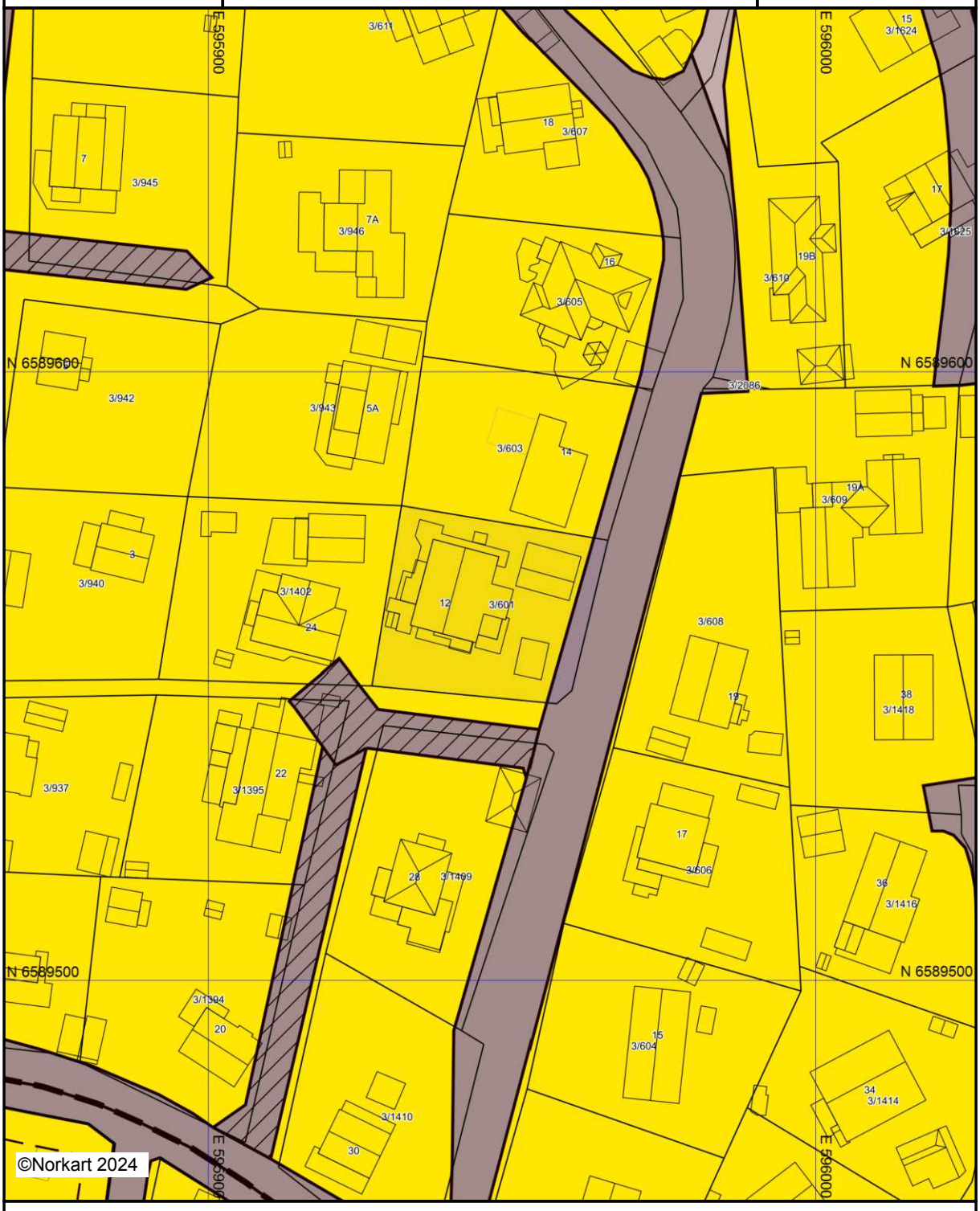
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 3/601
Adresse: Bjørnestien 12
Dato: 22.10.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Vedtektene har sådan ordlyd:

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

   Frittliggende garasjer kan tillates oppført for inntil 2 biler.
2. Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Hvor terrenget gjør annen plasering hensiktsmessig, kan bygningsrådet godkjenne annen plasering.
3. På boligtomter tillates ikke oppført eller innredet forretninger, verksteder, kaféer og spisesteder eller andre lokaler med ervervsmessig formål.
4. Bygningenes takvinkel og farge samt farge på gjerder godkjennes av bygningsrådet.

   Bygningsrådet kan for de enkelte kvartaler gi bestemte direktiver for husenes utforming. En harmonisk bebyggelse skal tilstrebes.
5. Mot gate og mellom tomtene skal det oppsettes flettverksgjerder av maks. 1,0 m. høyde.
6. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo. Tvistemål avgjøres av bygningsrådet.
7. Unntak fra disse bestemmelser (unntatt for pkt. 4) kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Moss.

   Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene i Moss.

Bebyggelsen vil, som det fremgår av ovenstående vedtekter, bli åpen, villamessig og med våningshus ikke over 2 fulle etasjer. Det tillates ikke oppført eller innredet forretninger, verksteder, kaféer og spisesteder eller andre lokaler med ervervsmessig formål. Etter vedtektenes pkt. 4 må fargen på bygninger og gjerder på forhånd godkjennes av bygningsrådet.

For at de forskjellige kvartalers bebyggelse ikke skal bli for lik og enstonig er det i vedtektenes pkt. 4 også tatt inn en bestemmelse som gjør det mulig å variere bygningenes takvinkel og utforming og derigjennom oppnå en harmonisk bebyggelse.

Med henvisning til foranstående, vedlagte dokumenter og kart, tillater jeg meg å foreslå for det ærede formannskap at dette innbyr bystyret til å gjøre slikt

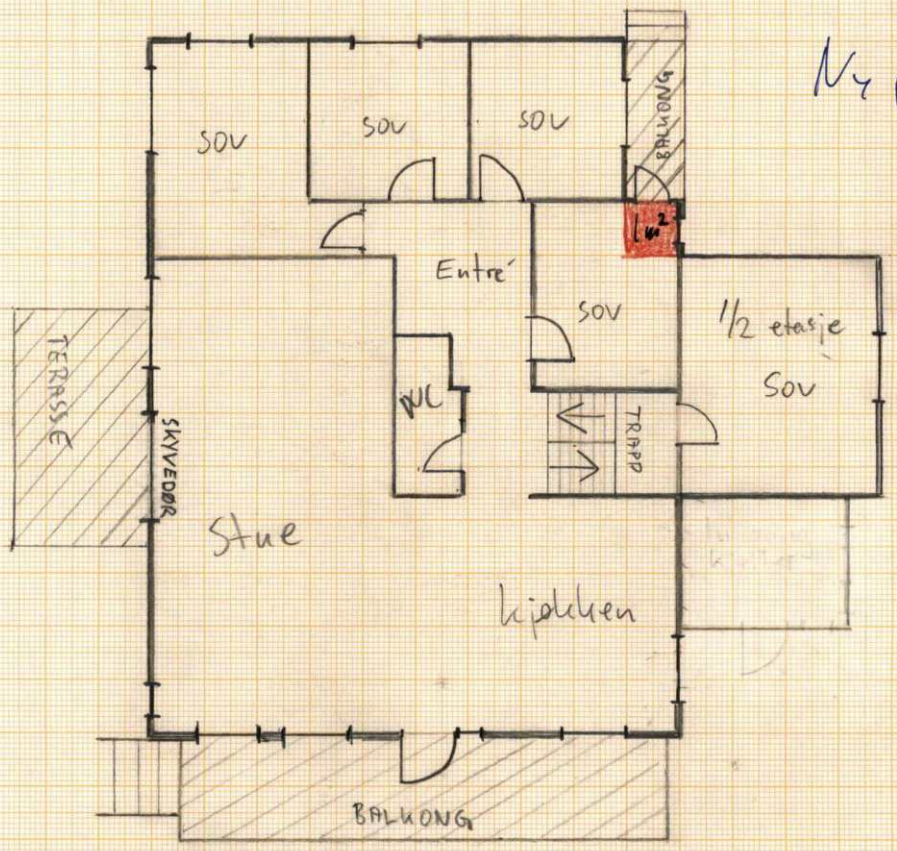
vedtak:

1. Reguleringsplan for del av Torbjørnsrød vedtas overensstemmende med vedlagte kart.

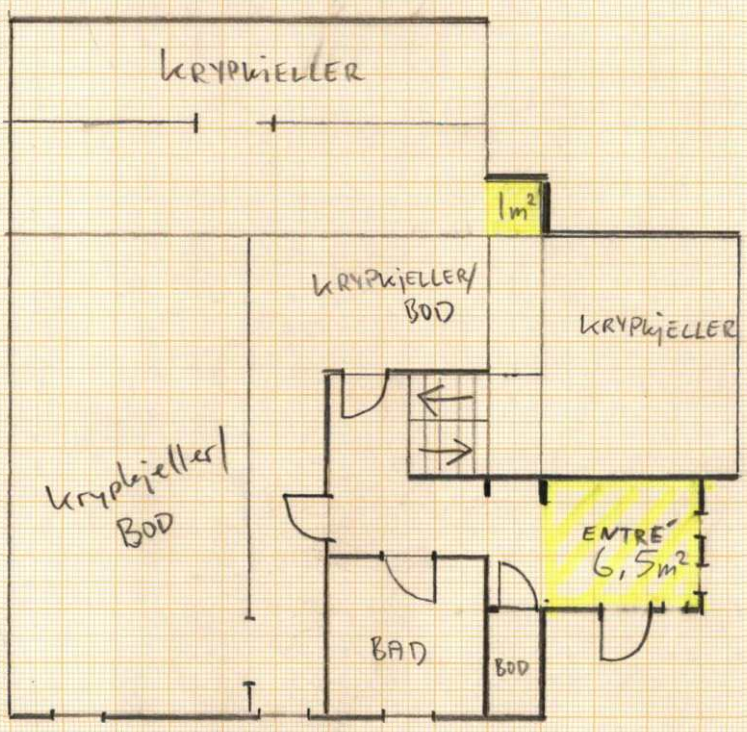
Vedlegg E-4

Ny plan 1 etg

1:100

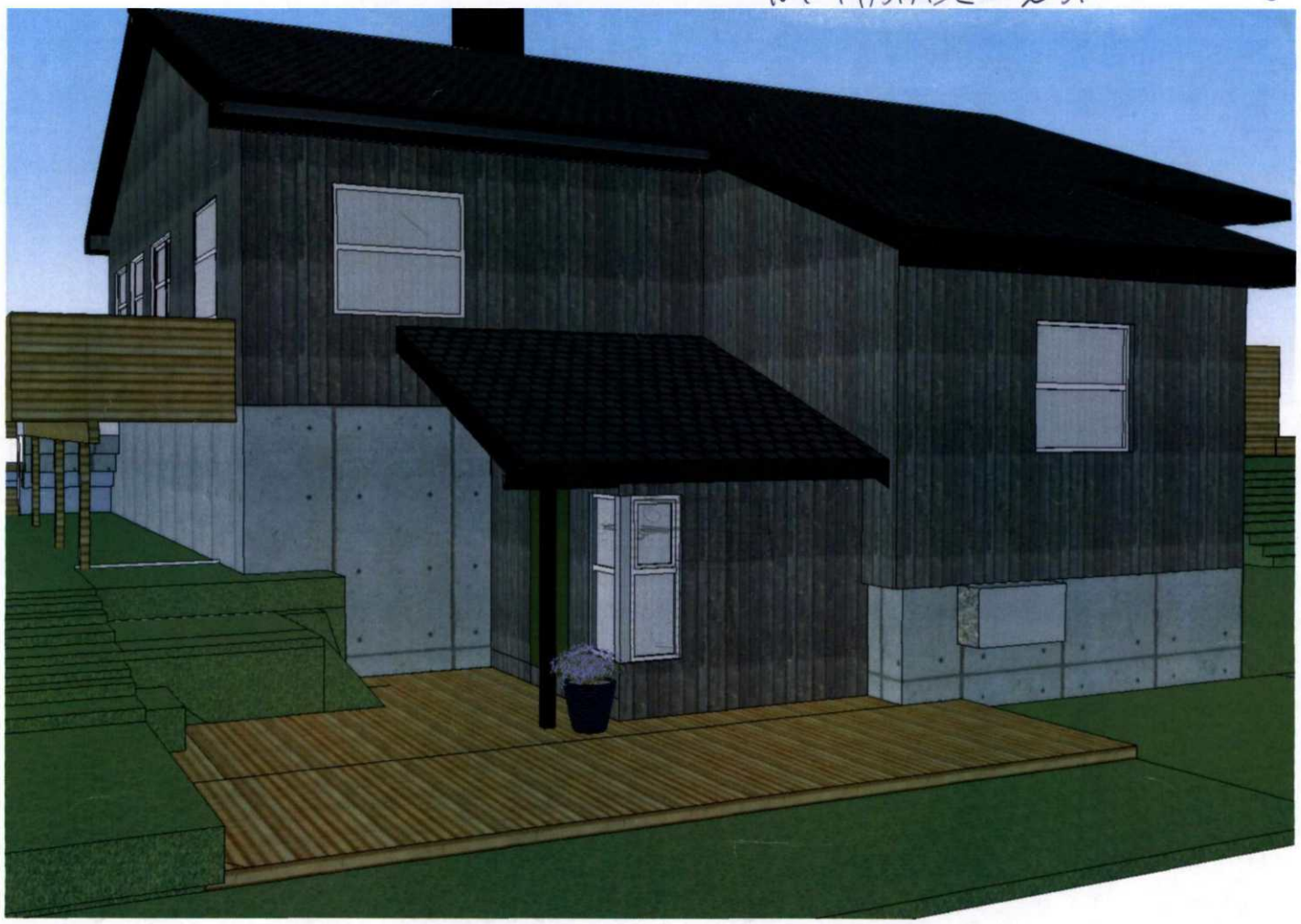


Ny plan U.ETASJE 1:100.



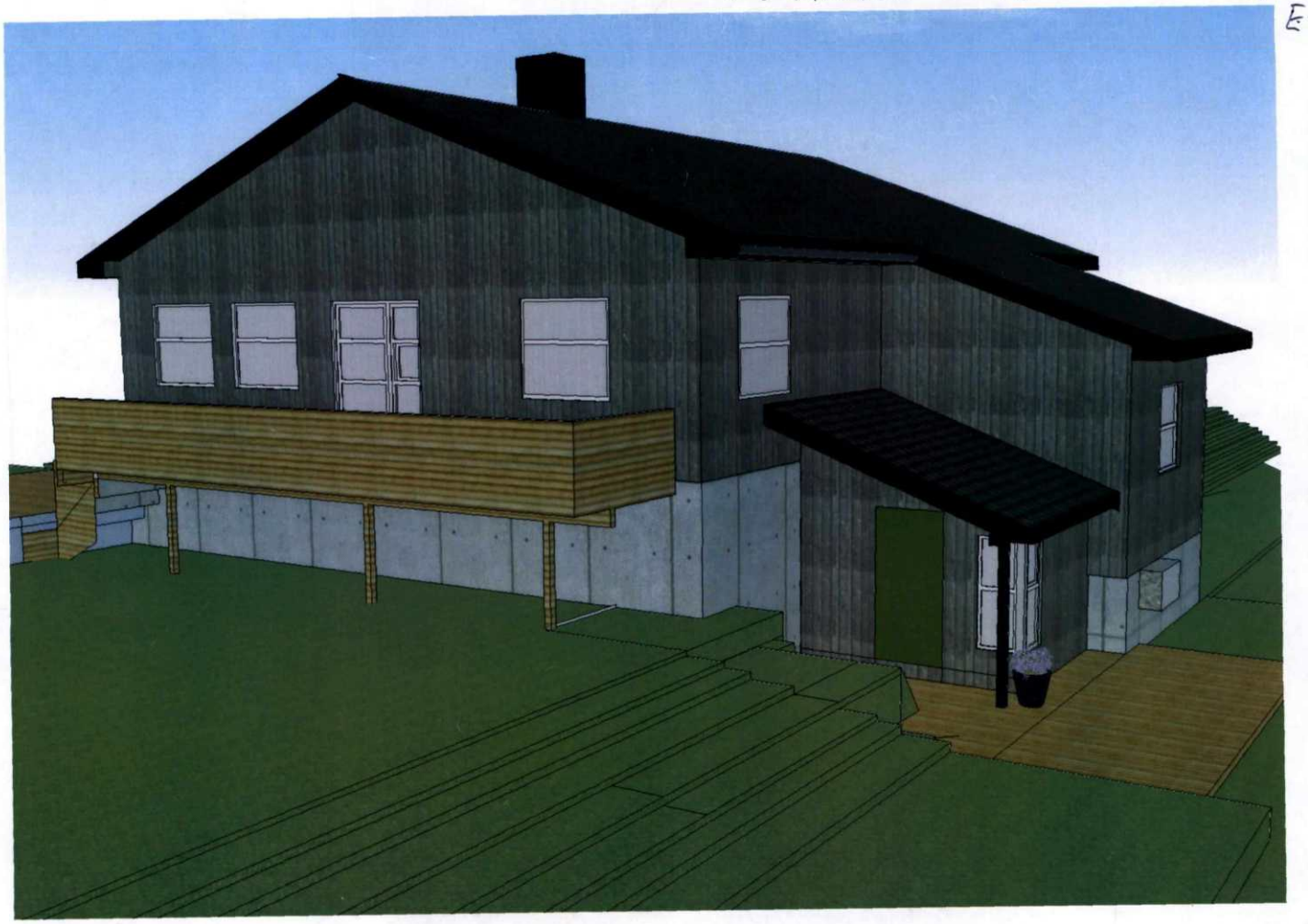
Vedlegg E-2

NY FASADE ~~ØST~~ Vedlegg E-14

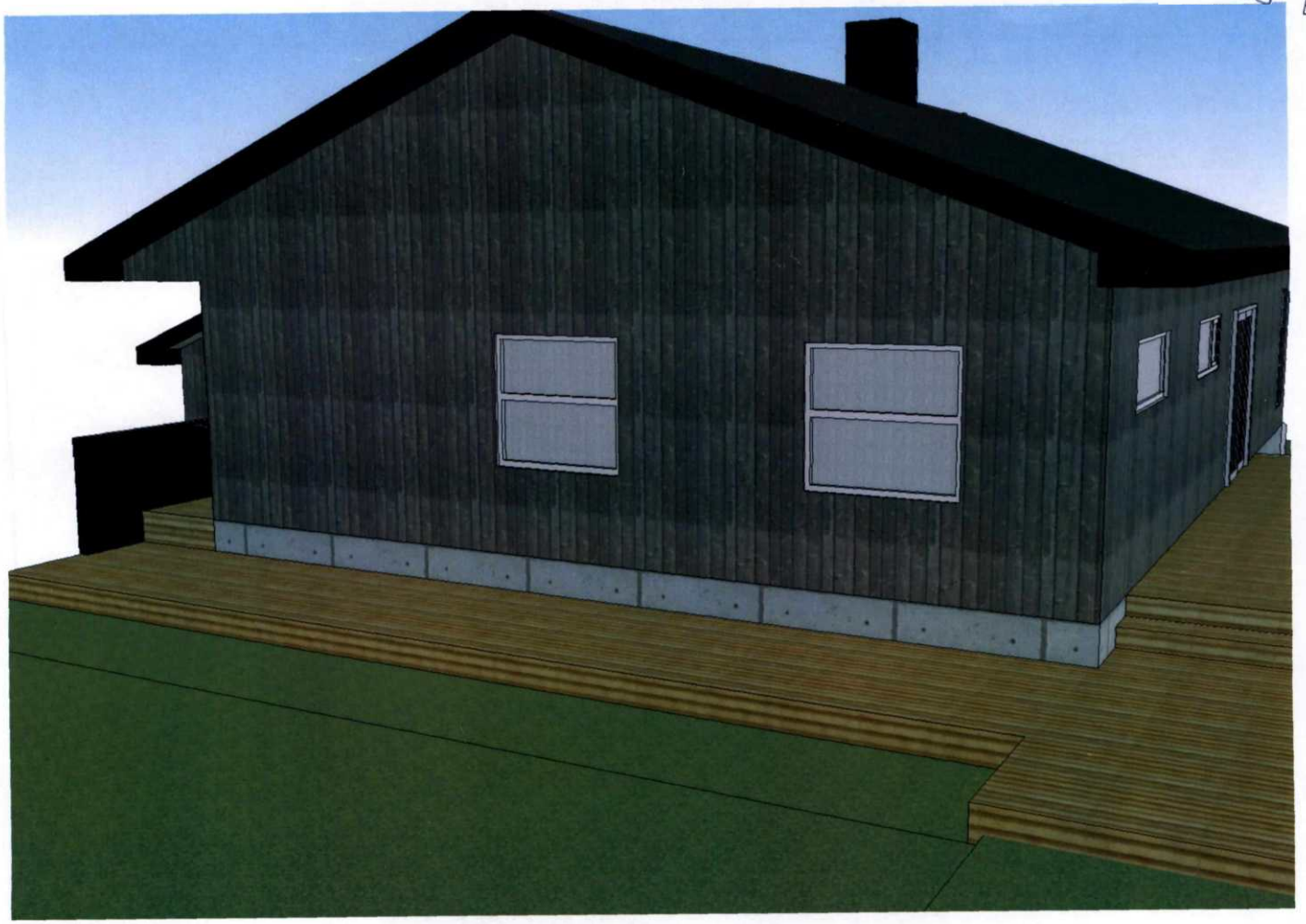


NY FASADE SØR

Vedlegg E-13



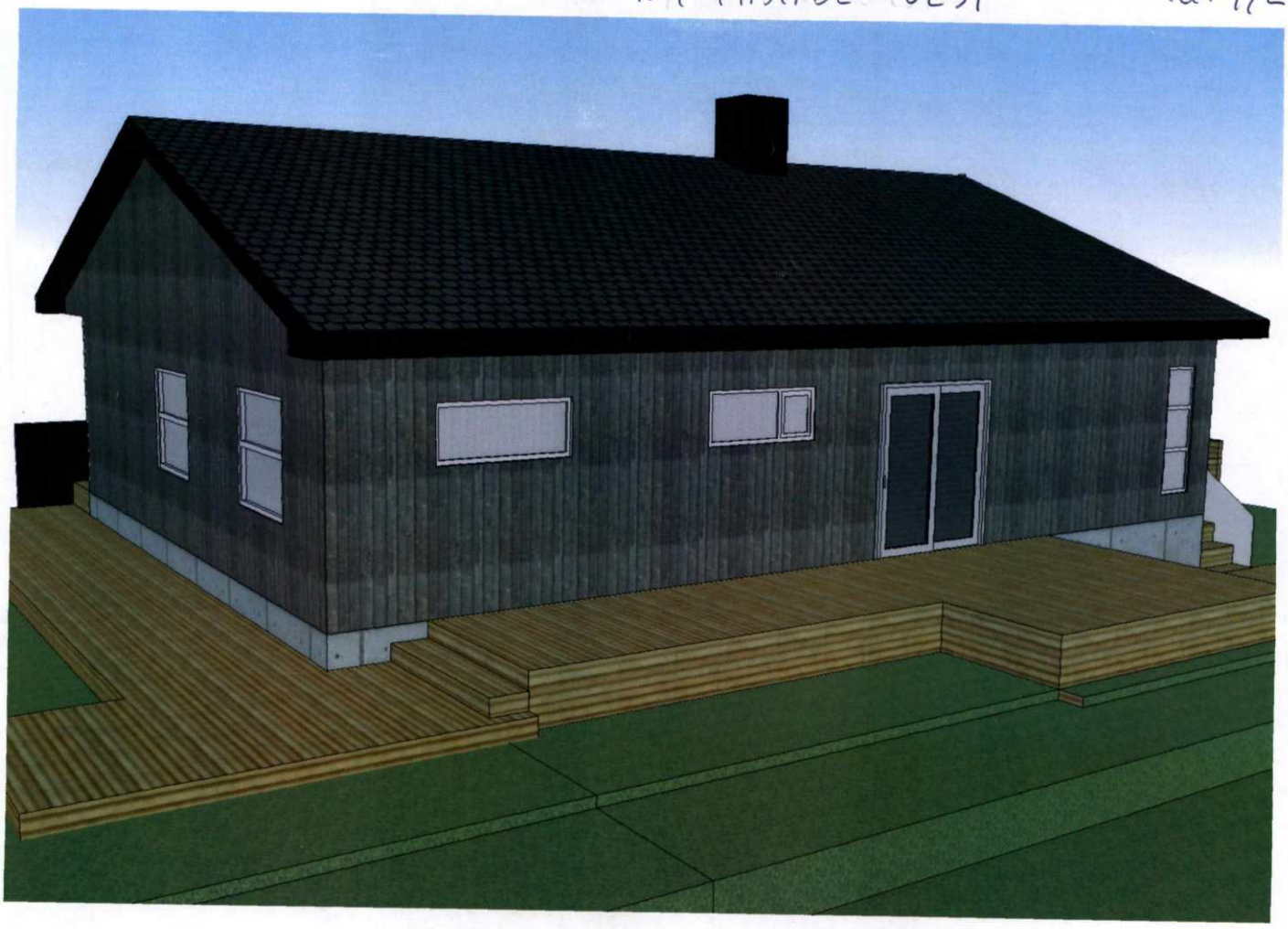
NY FASADE NORD Vedlegg E-11



ny fasade nord-øst Vedlegg E-12



NY FASADE VEST Vedlegg E-15



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:
Bjørnestien 12, 1597 Moss
Gnr. 3, Bnr. 601, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250134

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

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

E-post: anca.buberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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