PRIVATMEGLEREN
MOSS

KANTÅSEN 25

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Midlertidig brukstillatelse

Byggetegninger

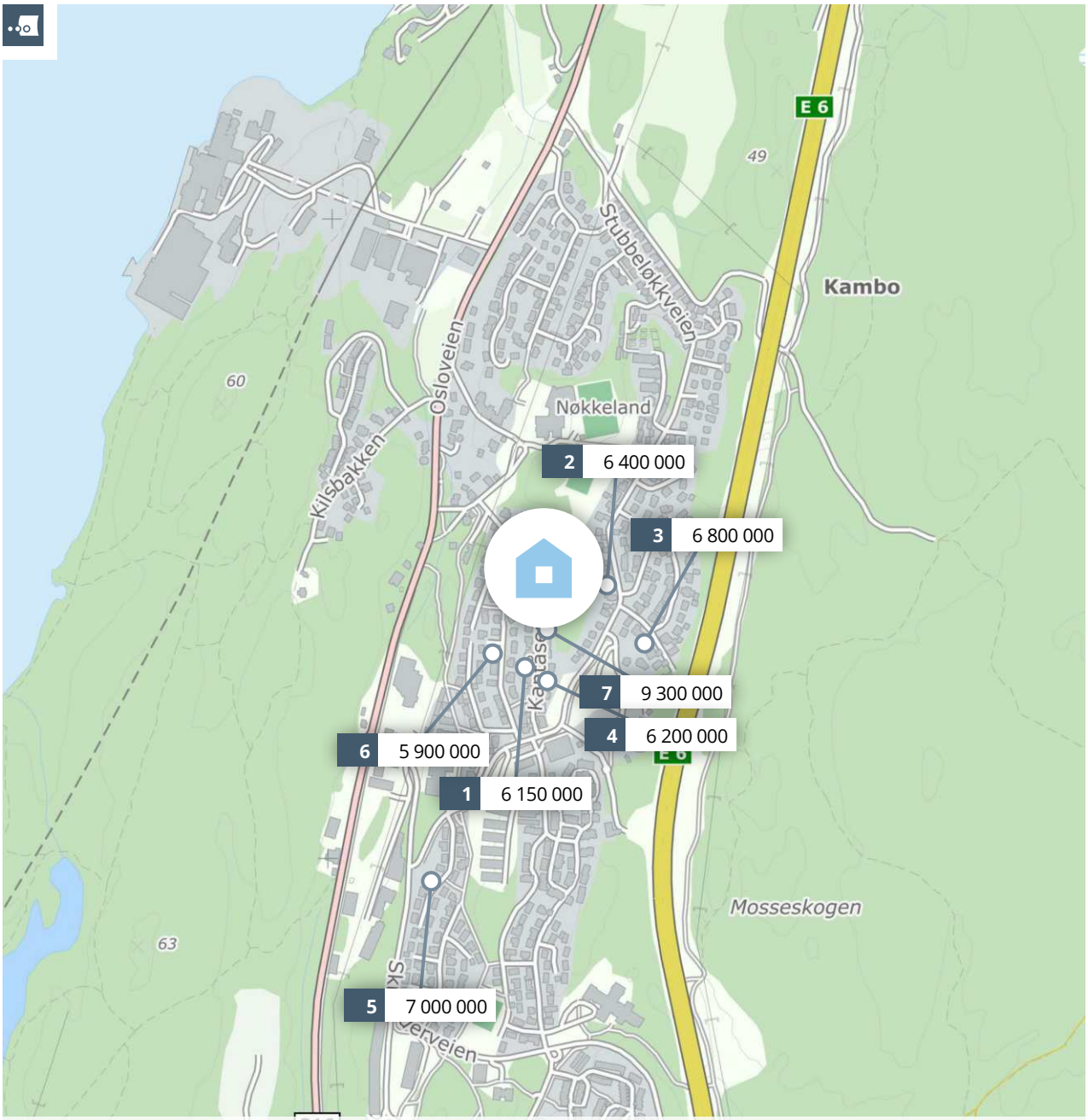
Grunnkart

Servitutter

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KANTÅSEN 25

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 Moss Buberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kantåsen 25, 1536 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2000

GNR 3 BNR 2648 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS NØKKELAND

Verdivurdert til

9 900 000

-	9 900 000	22 398
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	442 m²	0 m²	0 m²	56 m²	- m²	- m²
Tomt						829 m²
Byggeår						2000

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

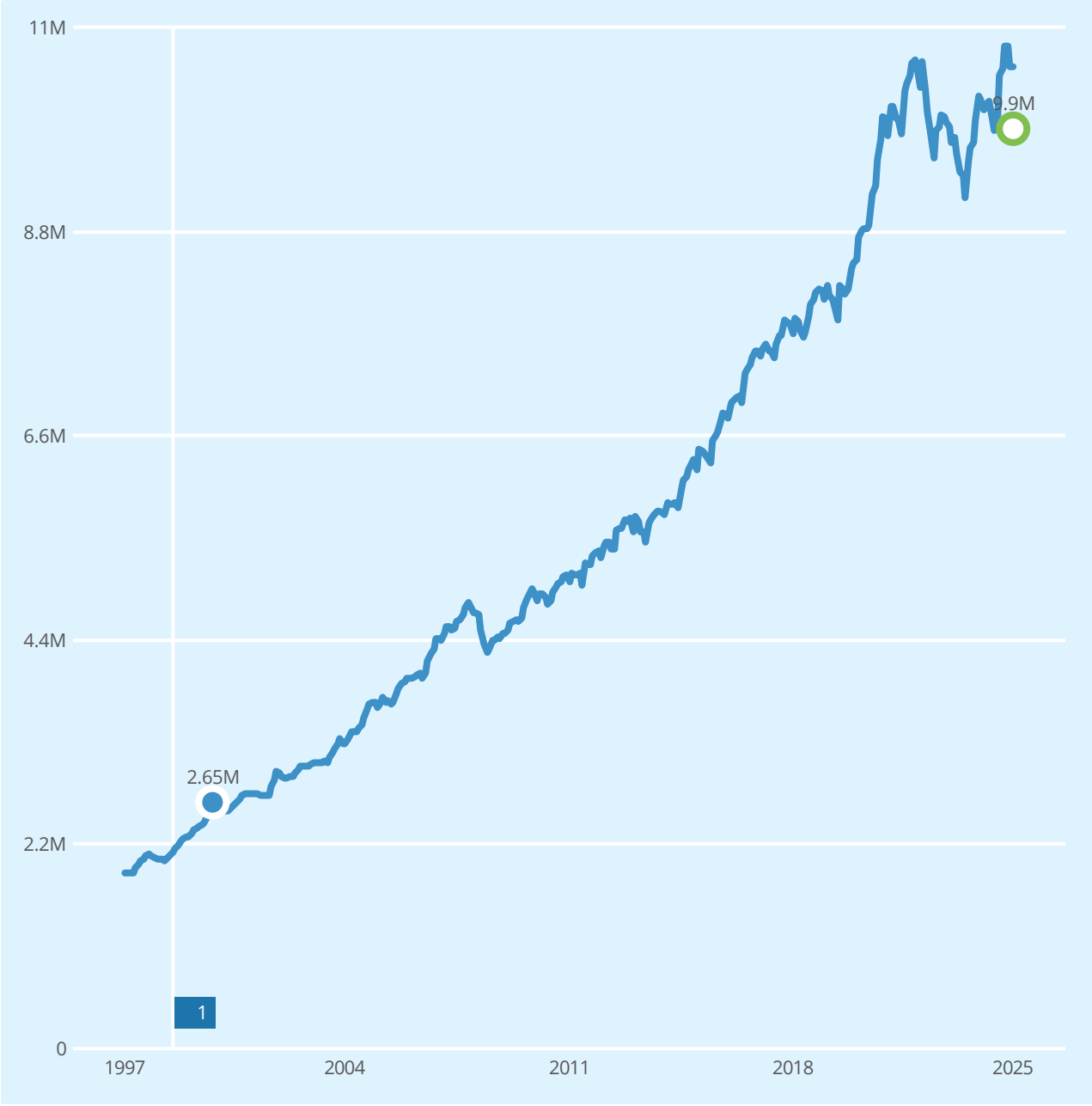
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kantåsen 12 143 m²	1998	868 m²	3 sov	19.01.2024	6 400 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**43 007**
2	Veverbakken 66 143 m²	1996	916 m²	4 sov	20.06.2023	6 600 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**44 755**
3	Veverbakken 67 182 m²	2001	778 m²	4 sov	05.01.2024	6 650 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**37 363**
4	Kantåsen 9 138 m²	1998	851 m²	3 sov	20.05.2025	6 100 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**44 928**
5	Innslaget 9 281 m²	1984	1 054 m²	5 sov	02.05.2025	7 500 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**24 911**
6	Spinnesiden 48 194 m²	1988	842 m²	4 sov	30.05.2023	6 200 000	**5 900 000**	0	5 900 000	**30 412**
7	Kantåsen 17 242 m²	1997	760 m²	5 sov	19.10.2022	9 500 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**38 430**

•Denne herlige eneboligen fra 2000 har alt du kan ønske deg og mer!
•Store enebolig med to sokkelleiligheter (én er godkjent)
•Denne eiendommen er ideell for familier som søker fordelen av å kunne supplere på familieøkonomien med utleieinntekter.
•Bergvarme, med ny pumpe i 2019.
•Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen, 1. etasje og på badet i 2 etg.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
10.02.2000		03.05.2000	2 450 000	2 650 000	-	2 650 000	
05.06.1998		05.06.1998	-	220 000	-	220 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i MOSS kommune nå

53
eneboliger til salgs

8.8M
8.5M
8 127 000 Prisantydning i snitt
7.9M
7.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Eneboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

100
eneboliger solgt

6 818 000 Prisantydning i snitt
6 807 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
69
dager

for 0.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

36 767 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd
29 702 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd
22 398 Kantåsen 25 Totalpris 9 900 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss (WM)

Oppdragsnr.
~~116230296~~ 116-25-0160

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten James Torp	Annette Håkonsen

Gateadresse
Kantåsen 25

Poststed	Postnr
Moss	1536

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

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: 116230296

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Leilighet i kjeller

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i en leilighet kjeller

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: Se rapport fra takstmann

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ligger i bolifmappa

Arbeid utført av: Se i boligmappa

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For Tesla I garage innstallert av elektriker

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

Document reference: 116230296

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jekket opp terrasse

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 leiligheter

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun lov til 1 utleieleilighet - den andre er generasjonsbolig

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Boligmappa

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: 80/30/40

Filer

Radonmåling Kantåsen 25-1536 Moss.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke gjort ferdigattest på huset da vi kjøpte det. Firma som oppførte huset gikk konkurs og det ble ikke gjennomført

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ligger i boligmappa

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116230296

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: 116230296

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Torp	84351a57f2538d4a2e8876 4811c2906d847a3bb8	08.04.2025 05:55:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Annette Håkonsen	396712e3715c8a184c2d996 772660c7388434db1	08.04.2025 08:04:24 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116230296

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Enebolig
Kantåsen 25, 1536 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 2648

Sum areal alle bygg: BRA: 442 m² BRA-i: 442 m²



Befaringsdato: 18.03.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1415 **Referansenummer:** EM8459

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor innholdsrik enebolig fra 2000.
Boligen er fordelt på 3 etasjer.
Det er to sokkelleiligheter i underetasjen.
Dobbel garasje i 1 etg.
Boligen holder normal god standard.
Det er oppført en bod ved garasjen.
Boden går over to etasjer.

Utdrag av de største avvikene.

Frittstående bod ligger ut over tomtegrensen.

Det er tildels store skjevheter i konstruksjonen/såle og etasjeskille.
Det er målt opp til ca 100mm i sålen på underetasjen og noe mindre i etasjeskillet i 1 og 2 etg.
Flere synlig setningsriss i grunnmuren.
Eier har hatt setningsmålinger over tid, hvor det ikke er registrert noen endringer.
Ukjent hva som er årsaken til setningsskadene.
Utbedring av forholdene vil være kostbare og kan berøre den vannbåren gulvvarmen.

Det er målt opp til 120mm skjevhet i terrassen ved stuen.

Badet i den minste leiligheten har motfall på gulvet, dvs fall mot døra.
Flere fliser med sprekkdannelser.
Rissdannelser i servanten.

Badet i underetasjen på hoveddelen har manglende membran under vasken og det er satt opp en luke i våtsonen.
For å tilfredsstille kravene til vanntette vegger og gulv må det utføres utbedring av forholdene.

Toalettrommet i underetasjen har ikke ventilering.
Samtidig er det en feil på varmtvannstilførselen til rommet.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Snøfangere.
Beslag på kopebord.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Yttertak utformet som valmtak.
Takstoler, isolasjon, undertak, lekter og er tekket med takstein.
Tett takkonstruksjon.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Sidehengslet.
Ytterdører med glassfelt i underetasjen og tett dør i 1 etg.
Ytterdøren i 1 etg har kodelås fra Yale doorman.
To-fløyet terrassedør i 1 etg.
To enkle terrassedører i 2 etg.
Stor elstyrt leddport i garasjen.
Fra stuen i 1 etg er det utgang til en veranda på ca 43m2.
To balkonger i 2 etg.
Balkongene er på henholdsvis 7m2 og 5,6m2.
Samtlige uteplasser er nylig oljet/beiset.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene i hoveddelen er med laminat, fliser i vindfanget og gangen i underetasjen.
Betongdekke i garasjen og tek-rommet.
Garasjegulv er pusset ned avrettet og lagt epoxy
Teppe på gulvet i loftstuen.
Vegger med tapet og malte plater.
Slettmalte himlinger.
God takhøyde i hele 1 etg.
Gulvene i den minste leiligheten er med laminat.
Nytt gulv i vindfanget.
Tapet på veggene.
Slettmalte himling.
Innvendig er det gulv av laminat i den største leiligheten i underetasjen.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har trepanel.
Hulldekkeelementer i 1 etg og trebjelkelag i 2 etg.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Målingene ble utført i 2013
Boligen har 2-løpet elementpipe.
Peis i spisestuen og kjøkkenet.
Innvendig tretrapp.
Innvendige fyllingsdører og tredører i hoveddelen.
To-fløyet vitrinedør inn til stuen.
Branndør inn til garasjen.
Ytterdør med glassfelt inn til leilighetene.
Malte tredører i leilighetene.

VÅTROM Gå til side

Bad i 2 etg fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 15mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse
Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap med steinplate og hjørnekar.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater.

Beskrivelse av eiendommen

Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 45mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vaskerommet er innredet med over og underskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad fra byggeåret i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
2 vegger med fliser opp til brysthøyde ellers opp til en avsluttende kant opp mot taket hvor øverste del har tapet.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Annen flistype under kabinettet.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 40 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med wc, dusjkabinett, servantskap og speil.
Det er mekanisk avtrekk.

Badet i leilighet 1 er fra byggeåret med noe oppgraderinger i 2025.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater(2025).
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjkabinett, servantskap, høyskap, speilskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredningen er ny i 2025, men kjøpt brukt(fra 2024).
Ny wc i 2025.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad i leiligheten 2 er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjkabinett, wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Badet i hovedelen i underetasjen er fra 2015 ifl.eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 5mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjkabinett og flislagt benk med påliggende vask.
Det er plassert en infrarød badstue i rommet.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Huseby i hoveddelen.
Opprinnelig innredning i lønn som er malt av firma.
Steinplate.
Et vitrineskap.
Integrerte hvitevarer som komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin, stor induksjontopp og to gassbluss.
Kjøkkenøy.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning fra Ikea i den største leiligheten.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
Frittstående hvitevarer.
Et vitrineskap.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Hvit profilert kjøkkeninnredning i den minste leiligheten.
Laminert benkeplate.
Frittstående hvitevarer.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom i underetasjen.
Flislagt gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Vegghengt wc og servantskap.
Ingen ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobberrør.
Fordelingsstokk, stoppekran og vannmåler er plassert i tek-rommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon i underetasjen.
Varmegjennvinner på den balanserte ventilasjonen.
Væske-vann-varmepumpe fra Alpha innotec.
Kombibereder på 287/100 liter og en 200 liter tank.
Sentralstøvsuger med uttak i 1 etg og 2 etg.
Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen, 1 etg og på badet i 2 etg.
Boret for vannvarme/brønn i flg.eier.
Stort sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene på 40/25/20/16 og 10 amp.
Eget mindre sikringsskap til ene leiligheten.
El-billader i garasjen.
Røykvarslere i hver etasje.
Brannslukningsapparat til hver enhet.
Alarmanlegg fra Verisure i 1 og 2 etg.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenering med platon, drensrør og drenerende masser.
Thermomur.
Utvendig pusset/slammet.
Grunnmuren er nylig slammet på nytt.
Såle i underetasjen.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Opparbeidet mot husveggen.
Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

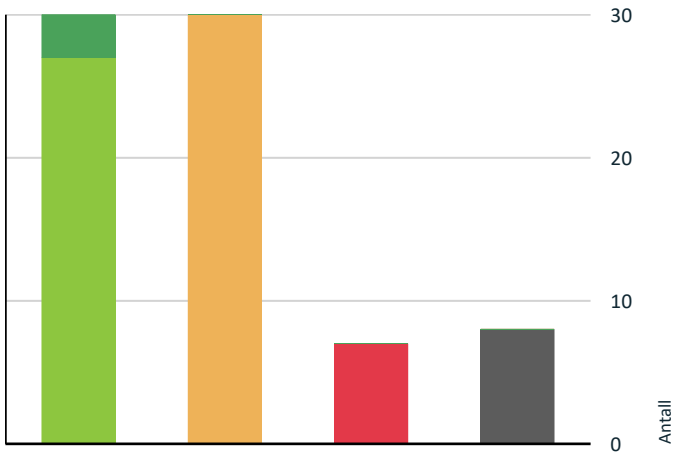
Enebolig

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

Noe endringer på planløsningen i underetasjen.
Det er opprette et bad i hoveddelen i underetasjen.
Det er innredet til en ekstra leilighet i underetasjen.
Soverom og bad har endret plass i 2 etg.
Boligen er registrert med 2 boenheter i kommunen og ikke 3.

Sammendrag av boligens tilstand

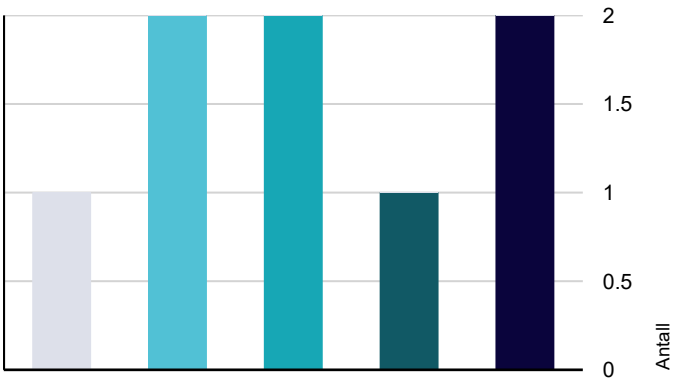
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Overflater - leilighet 1 i uetg. — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører - Leilighet 1 uetg — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme — Gå til side
- Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad 3 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad 3 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Underetasje > Bad 3 > Ventilasjon — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

En del groing på takflatene.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Rense taket.



Noe groing på taket.

TG 1 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Snøfangere.
Beslag på kopebord.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
En langvegg er malt i 2024.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Antydning til noe råte i enkelte bord mot taket.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Skifte ut bord som er skadet.


Kledningen går langt ned mot terrenget ved inngangspartiet i 1 etg.


Det er utført husvask på flere vegger i 2023.


Antydning til noe råte i enkelte bord mot taket.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak utformet som valmtak.
Takstoler, isolasjon, undertak, lekter og er tekket med takstein.
Tett takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
Sidehengslet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

Skade på hengsel i 2 etg.
Noe utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Lokale tiltak.



Sidehengslede vinduer fra byggeåret.

TG 2 Dører

Ytterdører med glassfelt i underetasjen og tett dør i 1 etg.
Ytterdøren i 1 etg har kodelås fra Yale doorman.
To-fløyet terrassedør i 1 etg.
To enkle terrassedører i 2 etg.
Stor elstyrt leddport i garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Noe slitasje på enkelte dørblad og karmer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justere enkelte dører.

Tilstandsrapport



Ytterdør med kodelås.



Garasjeporten.



Skader på dørkarm i underetasjen.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen i 1 etg er det utgang til en veranda på ca 43m2.
To balkonger i 2 etg.
Balkongene er på henholdsvis 7m2 og 5,6m2.
Samtlige uteplasser er nylig oljet/beiset.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er målt opp til 120mm skjevhet i terrassen ved stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrassen ved stuen.



Store skjevheter i terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene i hoveddelen er med laminat, fliser i vindfanget og gangen i underetasjen.
Betongdekke i garasjen og tek-rommet.
Garasjegulv er pusset ned avrettet og lagt epoxy
Teppe på gulvet i loftstuen.
Vegger med tapet og malte plater.
Slettmalte himlinger.
God takhøyde i hele 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Flere riss i veggene, spesielt i 1 etg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokale reparasjoner på overflatene.



Riss i veggen i 1 etg.



Riss i hjørne.

TG 1 Overflater - leilighet 2 i uetg.

Innvendig er det gulv av laminat i den største leiligheten i underetasjen.
Veggene har tapet.
Innvendige tak har trepanel.

TG 2 Overflater - leilighet 1 i uetg.

Gulvene i den minste leiligheten er med laminat.
Nytt gulv i vindfanget.
Tapet på veggene.
Slettmalte himling.

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

Noe oppsvellet laminatgulv.
Glipper i skjøter.
Enkelte riss i veggene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokale utbedring.

Tilstandsrapport



Løse skjøter i gulvet.



Riss i veggplate.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Hulldekke-elementer i 1 etg og trebjelkelag i 2 etg.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt opp til ca 70 mm skjevhet i hallen i 1 etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre 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.

Reparasjon av etaskillene vil være å flytsparkle samtlige gulv.
Dette vil fører til endring på høyder av alle dørene.
Det kan også vurderes FloorLift av den delen av huset som er utsatt for skjevheter.
Uansett metode kan dette føre til komplikasjoner med den vannbårende gulvvarmen.
Reparasjon av forholdene vil føre til store kostnader.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Store skjevheter i etasjeskillene.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Målingene ble utført i 2013

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har 2-løpet elementpipe.
Peis i spisestuen og kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Pusse rissene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Peisen i spisestuen.



Riss i pipen.



Peisen på kjøkkenet.



Det er montert brannhemmende plate på veggen ved sotluken.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det er kun montert gips direkte på grunnmuren, ingen utforing.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp.
Trappen er foliert.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Noe knirk og enkelte merker i trinnene.
Folieringen er løs og avskalet enkelte plasser.

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

Tilstandsrapport



Trappen.



Åpning over 10cm mellom trinnene.



Løs foliering i trappa.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører og tredører i hoveddelen.
To-fløyet vitrinedør inn til stuen.
Branndør inn til garasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen dører subber i karmene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justere dører.



2-fløyet vitrinedør inn til stuen i hoveddelen.

TG 1 Innvendige dører - Leilighet 2 i uetg.

Malte furudører.
Ytterdør inn til leiligheten.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører - Leilighet 1 uetg

Ytterdør med glassfelt inn til leilighetene.
Malte tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Inngandøren til leiligheten subber i gulvet.
Dør til soverom går i karmene.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Døren til soverommet må justeres.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Bad i 2 etg fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har panel.

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

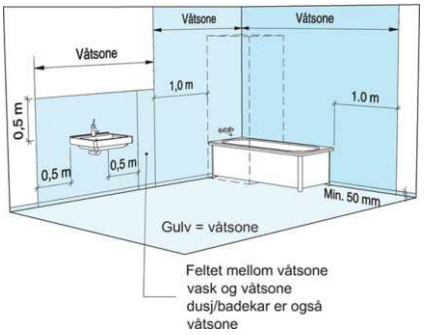
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

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.

Tilstandsrapport



Vindu i våtsonen.



Våtsoner etter forskrift.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

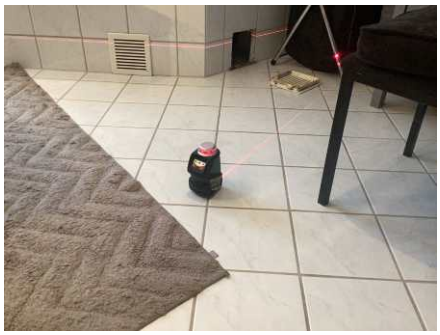
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 15mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Svakt fall på gulvet.



Fliser med sprekkdannelser.

2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Banemembranen er synlig under påstøpen.

2 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap med steinplate og hjørnekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Innebygget hjørnekar på badet.



Baderomsinnredningen.

2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner mot yttervegg samtidig er vegg mot ene soverommet påforet slik at det blir vanskelig å treffe bakenforliggende plater ved servant og wc.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1 ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1 etg.

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETG > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket har panel.

1 ETG > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 45mm.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Plastsluk på vaskerommet.

1 ETG > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med over og underskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Godt utstyrt vaskerom.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETG > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner mot bad.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1 ETG > BAD

Generell

Bad fra byggeåret i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
2 vegger med fliser opp til brysthøyde ellers opp til en avsluttende kant opp mot taket hvor øverste del har tapet.
Taket har panel.

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

Vindu i våtsonen.

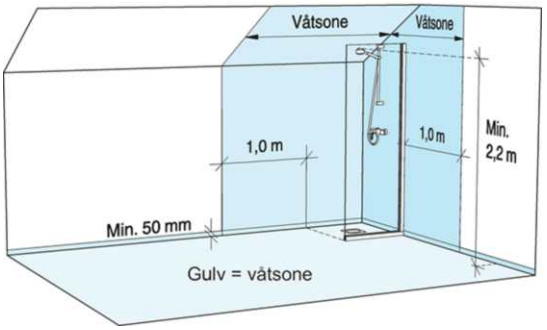
Tilstandsrapport

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.



Våtsoner etter forskrift.

1 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Annen flistype under kabinettet.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 40mm.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

1 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport



Sluk er noe vanskelig å besiktige og rengjøre men ikke umulig.

1 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med wc, dusjkabinett, servantskap og speil.



Badet i 1 etg.

1 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner mot yttervegg og vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i hovedelen i underetasjen er fra 2015 ifl.eier.

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 5mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt fall og ikke tilfredsstillende høydeforskjell på sluk og topp på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.



Svakt fall, tilnærmet flatt.



Ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp membran ved dør og sluk i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er luke i våtsonen hvor vannrørene går gjennom veggen.
Veggen og gulvet bak den plassbygde benken til servanten er oppført uten membran på vegger og gulv.
Våtsonen er derfor ikke vanntett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Rommet tilfredsstiller ikke kravene til våtrom.
Det må utføres ombygning av våtsonene slik at de tilfredsstiller krav til vantettehet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Luke i veggen i våtsonen.



Vegg og gulv under vasken uten membran.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett og flislagt benk med påliggende vask.
Det er plassert en infrarød badstue i rommet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Badet i underetasjen, hoveddel.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Badet i leilighet 1 er fra byggeåret med noe oppgraderinger i 2025.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Det er satt opp nye baderomsplater i 2025.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall på deler av gulvet.
Dvs at det er fall mot døra inn til badet.
Flere fliser med sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.

Det må etableres fall til sluket fra hele gulvet.
Gulvet må flislegges på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Feil fall på gulvet.



Flere fliser med sprekkdannelser

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig.

Det bør legges ny membran i sammenheng med utbedring av flisene og fallet på baderomsgulvet.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, servantskap, høyskap, speilskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredningen er ny i 2025, men kjøpt brukt(fra 2024).
Ny wc i 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rissdannelser i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport



Badet.



Ny wc i 2025.



Rissdannelser i servanten.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Ved hulltaking vil det føre til hull i brannskille.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD 3

Generell

Bad i leiligheten 2 er fra byggeåret.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket har panel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Sprekker i flisene bak wc.
Dør i våtsone.

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



Sprekk i flis ved wc.



Dør i våtsonen.

UNDERETASJE > BAD 3

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Fliser må skiftes.

Svakt fall på gulvet.
Flere fliser med sprekkdannelser.

UNDERETASJE > BAD 3

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjkabinett, wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Dusjkabinett på badet.

UNDERETASJE > BAD 3

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD 3

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner mot naboboenheten.
Ved hulltaking vil det føre til hull i brannskille.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Huseby i hoveddelen.
Opprinnelig innredning i lønn som er malt av firma.
Steinplate.
Et vitrineskap.
Integrerte hvitevarer som komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin, stor induksjontopp og to gassbluss.
Kjøkkenøy.

Tilstandsrapport



Stort delikat kjøkken i hoveddelen.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit profilert kjøkkeninnredning.
Laminert benkeplate.
Frittstående hvitevarer.

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

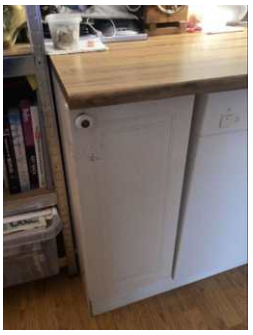
Noe slitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe oppgradering må påregnes.



Kjøkkenet i den ene leiligheten i underetasjen.



Slitasje på fronter og hengsler.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.

Tilstandsrapport

Frittstående hvitevarer.
Et vitrineskap.



Kjøkkenet i den største leiligheten i underetasjen.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN 2

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom.
Flislagt gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Vegghengt wc og servantskap.
Ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er feil på varmtvanntilførselen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrommet i u.etg i hoveddelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobberrør.
Fordelingsstokk, stoppekran og vannmåler er plassert i tek-rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke fordelingsskap.
Noe slurvet utførsel på røropplegget i tek-rommet.
Avløpsrøret til vasken på badet i underetasjen til hoveddelen er kun stripset fast.
Det er en feil på varmtvannstilførselen til toalettrommet i hoveddelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler kontroll av rørlegger for oppgraderinger/reparasjon og bedre innfesting.
Installere fordelingsskap.


Frostsikker utekran.


Slurvet utførsel på røropplegg i tek-rommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon og naturlig ventilasjon i underetasjen.
Varmegjennvinner på den balanserte ventilasjonen.

TG 1 Varmesentral

Væske-vann-varmepumpe fra Alpha innotec.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier


Varmepumpe fra Alpha innotec.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Kombibereder på 287/100 liter og en 200 liter tank.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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



Kombibereder fra byggeåret.



En ekstern 200 liter bereder fra byggeåret.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak i 1 etg og 2 etg.

TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele underetasjen, 1 etg og på badet i 2 etg.
Boret for vannvarme/brønn i flg.eier.
Skiftet pumpe til jordvarmen i 2019.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

TG 1 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.

Stort sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene på 40/25/20/16 og 10 amp.
Eget mindre sikringsskap til ene leiligheten.
El-billader i garasjen.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Oppgradering av sikringsskap.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er oppgradert i 2022.



Eget sikringsskap i ene leiligheten i underetasjen.



El-billader i garasjen.

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 i hver etasje.
Brannslukningsapparat til hver enhet.
Alarmanlegg fra Verisure i 1 og 2 etg.

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 sprengsteinsfylling.

TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med platon, drensrør og drenerende masser.



Synlig platon over terreng.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Thermomur.
Utvendig pusset/slammet.
Grunnmuren er nylig slammet på nytt i 2024.
Såle i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert opp til ca 100mm skjevhet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Reparasjon av sålen vil være å flytsparkle samtlige gulv.
Dette vil fører til endring på høyder av alle dørene.
Det kan også vurderes Floor Lift metode av den delen av huset som er utsatt for skjevheter.
Uansett metode kan dette føre til komplikasjoner med den vannbårende gulvvarmen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Riss i muren over vindu i underetasjen.



Horisontalriss i grunnmuren/sålen.



Det er målt opp til 100mm skjevhet i dekket i underetasjen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet mot husveggen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

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

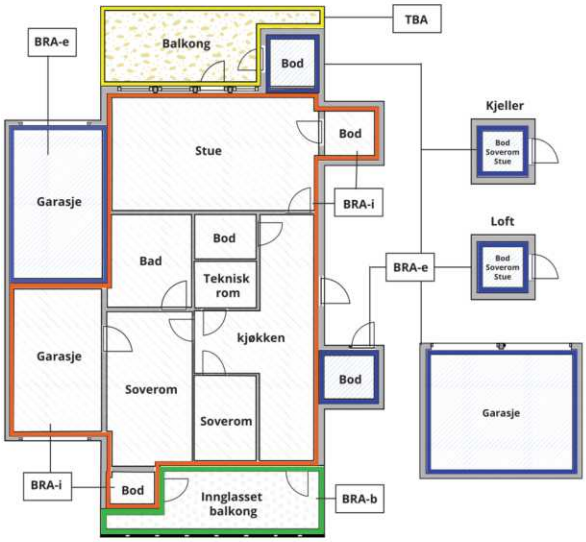
Hva er måleverdig areal?

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)**
2 etg	114			114	13
1 etg	174			174	43
Underetasje	154			154	
SUM	**442**				**56**
SUM BRA	**442**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etg	Loftstue, Soverom, Bod, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Soverom 4		
1 etg	Entré, Garasje, Vaskerom, Bad, Hall m/trapp, Stue, Spisestue, Kjøkken		
Underetasje	Trapperom, Gang, Bad, Bod, Stue, Toalettrom, Teknisk rom, Vindfang, Bad 2, Stue/kjøkken, Soverom, Gang 2, Stue/kjøkken 2, Bad 3, Soverom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe endringer på planløsningen i underetasjen.
Det er opprette et bad i hoveddelen i underetasjen.
Det er innredet til en ekstra leilighet i underetasjen.
Soverom og bad har endret plass i 2 etg.
Boligen er registrert med 2 boenheter i kommunen og ikke 3.

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	384	58

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Annette Håkonsen	Kunde
	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
18.3.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Annette Håkonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	2648		0	829.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kantåsen 25

Hjemmelshaver
Håkonsen Annette, Torp Morten James

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Store enebolig med to sokkelleiligheter beliggende på Nøkkeland i Moss kommune.
Boligen ligger i et etablert boligstrøk med hovedsaklig villabebyggelse.
Kort vei til skole og barnehage.
Gangavstand til Kambo kjøpesenter.
Det er kort vei til Kambo stasjon.
Eiendommen ligger i enden av en blindvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 829m2.
Tomten er opparbeidet med plen, hekk, støttemur og div beplantning.
Gårdsplass med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført en bod fordelt på to etasjer på eiendommen.
Boden ligger delvis utenfor tomtegrensen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av stor enebolig med to sokkelleiligheter i underetasjen.
Huset er på tre plan.
Dobbel garasje i tilknytning til 1 etg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	0038372			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Radonmåling			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	30.11.2023	
2	08.05.2024	
3	08.05.2024	
4	06.11.2024	
5	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EM8459

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Moss kommune
Byarkitektkontoret

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Mottatte kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende for utførelsen, jfr. Plan- og bygningslovens §99
Journalført 25.09.00.

Eiendom : **Kantåsen 25** **GNR 3 / BNR 2648**

Tiltakets art : **Bolighus med en sekundær boenhet**

Eier : **Morten Torp**

Nedenforstående arbeider er ikke ferdigstilt eller forskriftsmessig stand :

1. **Utomhusarbeidet er ikke ferdig opparbeidet og beplantet.**
2. **Kjeller / underetasje er ikke ferdig bortsett fra den sekundære boenhet.**
3. **Div. pussarbeider på utv. grunnmur gjenstår.**
4. **Trapp til kjeller / underetasje er ikke montert (er sikret).**
5. **Div. belistning i 1. og 2. etasje gjenstår.**
6. **Gang i 1. etasje er ikke ferdig.**

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

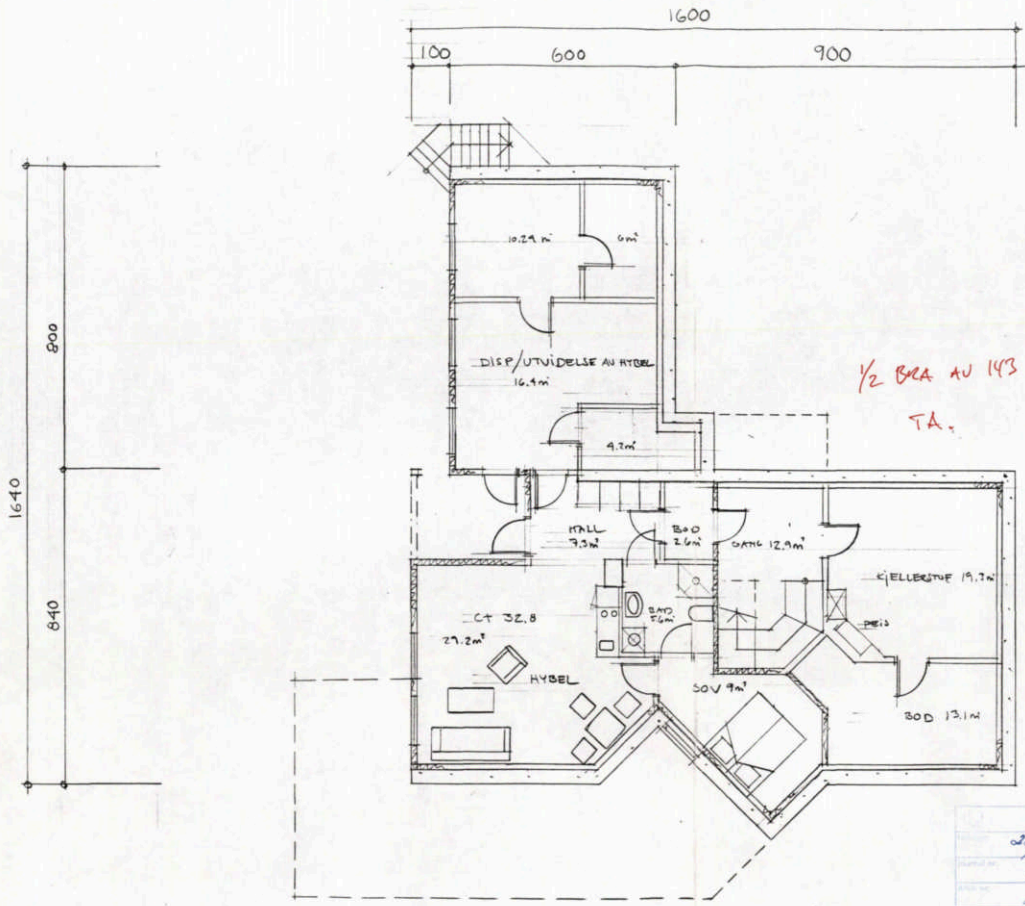
Byarkitekten i Moss, 11.09.2000

Nils Ellefsen
for byarkitekt

Espen Skordal

Kopi: Bygg- og tømrermester Per W. Pedersen, Hadelandsvn. 6, 1570 Dilling

Teknisk Etat
Postboks 175, 1501 MOSS T 69248137 F 69248131 E Espen.Skordal@Moss.kommune.no



1/2 BRA AV 143 = 71 m²

T.A. = 71 m²

PLAN U. ETG

BRA 154.36 m²

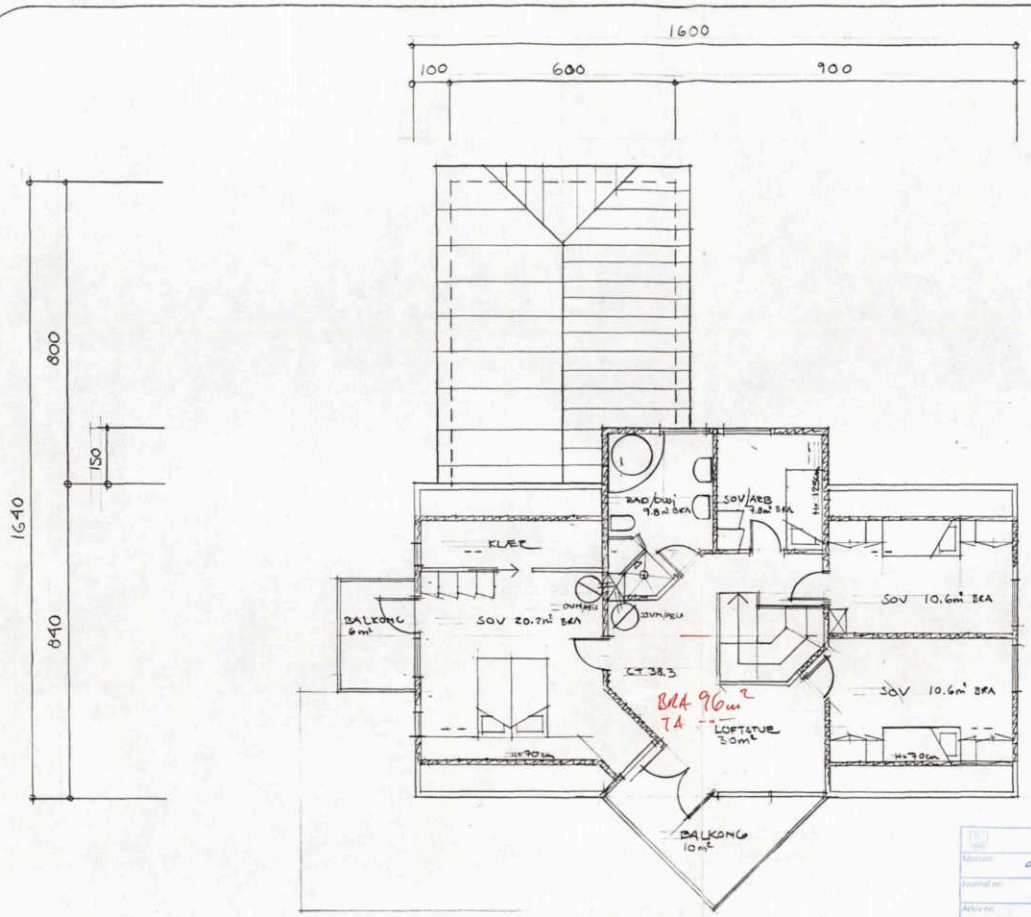
BYGNINGSRÅDET
2 8 AUG. 1998
ARKIVNR.: 200/98

MOSS KOMMUNE
28/8-98
3002/98
200/98

KANTASEN 25 · 1508 MOSS · GNR 3 · BNR 2648
T.H: STINE LAUAS & ROAR KRISTIANSEN · KAMBOVEIEN 52 · 1508 MOSS 90459056M
69 25 88 16 P
69 36 30 11 K

F03	PLAN U. ETG
25 06 98	MÅL 1:100

SIVILARKITEKT MNAL/NPA
KONRAD HALVORSEN
KLOSTERA GT 7
1532 MOSS
FAX 69 25 67 05
TEL 69 25 67 00



PLAN 2. ETG

BRA 99.8m²

BYGNINGSRÅDET
2 8 AUG. 1998
ARKIVNR.: 200/98

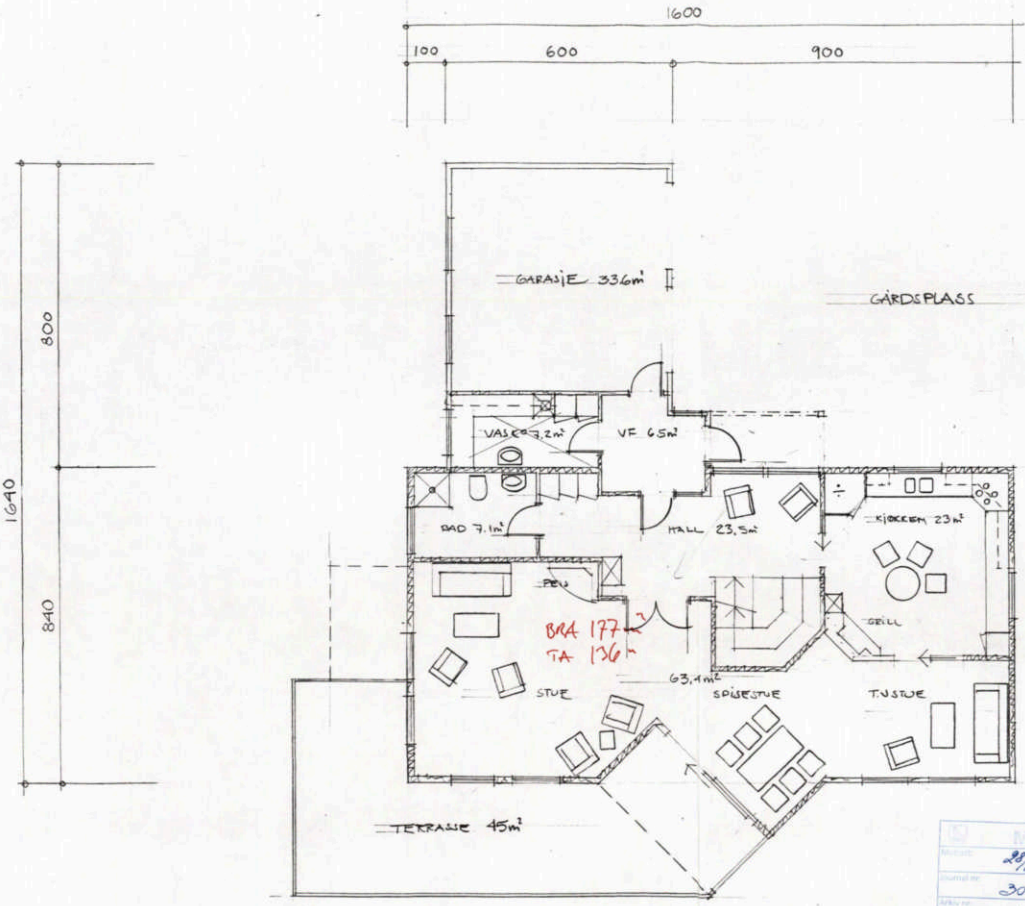
MOSS KOMMUNE
Mottatt: 28/8-98
Journal nr.: 3002/98
Arkiv nr.: 200/98
Kopi:

KANTÅSEN 2.5. 1508 MOSS. GNR 3. BNR 2648
TH. STINE LAUÅS & ROAR KRISTIANSEN. RAMBOVEIEN 52. 1508 MOSS

F02	PLAN 2 ETG
25.06.98	MÅL 1:100

SIVILARKITEKT MNAL NPA
KONRAD HALVORSEN
KLOSTER GT 7
1532 MOSS
FAX 69 25670 5
TEL 69 256700

REV. 25.08.98



PLAN 1. ETG

GRUNNFLATE m/garasje: 183.9 m²
BRA (EKS GARASJE): 140 m²

BYGNINGSRÅDET
2 8 AUG 1998
ARKIVNR.: 200/98

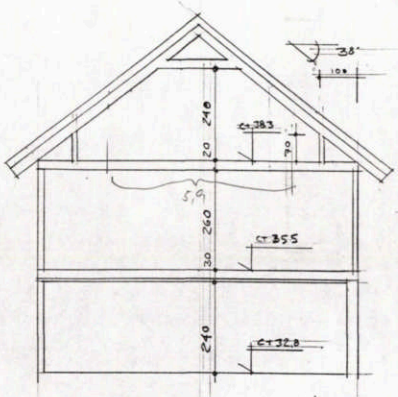
MOSS KOMMUNE
28.8.98
3002/98
200/98

KANTÅSEN 25 · 1508 MOSS · GNR 3 · BNR 2648
T.H: STINE LAUÅS & ROAR KRISTIANSEN · KAMBOVEIEN 52 · 1508 MOSS

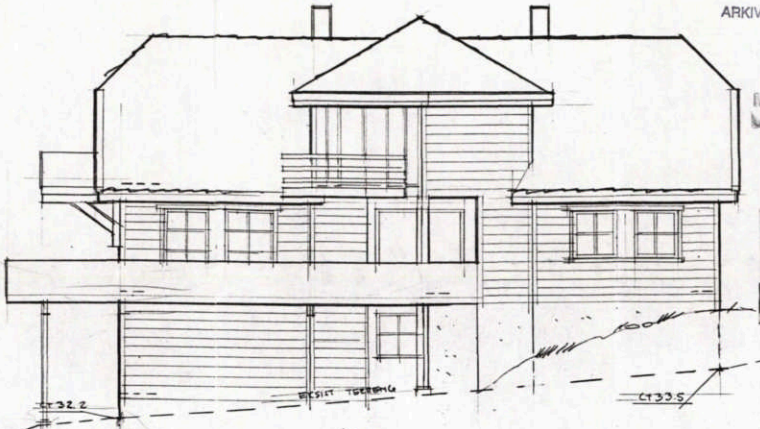
F01	PLAN 1 ETG
25.06.98	MÅL 1:100

SIVILARKITEKT MNAL NPA
KONRAD HALVORSEN
KLOSTER GT 7
1532 MOSS
FAX 69 25670 5
TEL 69 256700

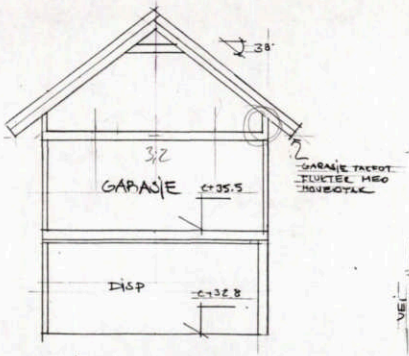
...SRÅDET
30 JUNI 1998
ARKIVNR.: 202/98
MOSS KOMM...
TEKNISK ETA...



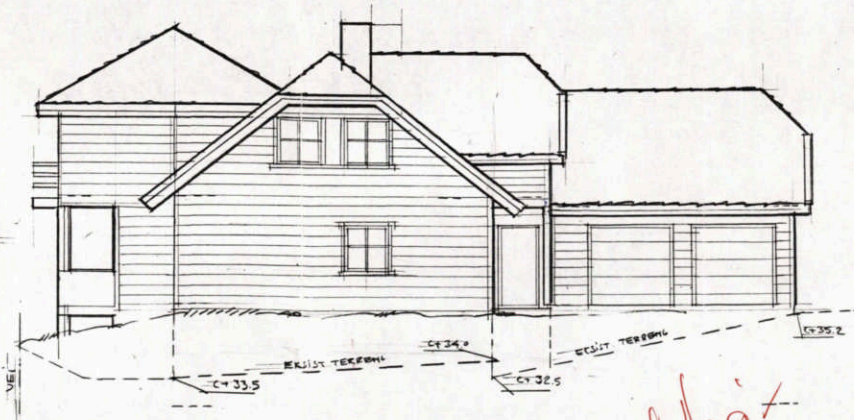
SNITT BOLIG



FASADE MOT VEST



SNITT GARASJE



FASADE MOT SYD

KANTÅSEN 25 · 1508 MOSS GNR 3 BNR 2648
T.H. STINE LAUÅS & ROAR KRISTIANSEN · KAMBOVEIEN 52 · 1508 MOSS 90459056

F09	SNITT FASADER VEST, SYD
25.06.98	MÅL 1:100

SIVILARKITEKT MNAL MPA
KONRAD HALVORSEN
KLOSTERA GT 7
1532 MOSS
FAX 69 256705
TEL 69 256700

Utgått

GRÅDET
30 JUNI 1998
ARKIVNR.: 209/98
MOSS KOMM
TEKNISK ETA

69258016 P
69363011 K

SOV/ARB

BAD
C+38.3

C+35.5

C+32.8

SNITT INNGANGSPARTI

FASADE MOT ØST

C+35.9

C+34.0

ECG.M TERRENG

C+32.5

ECG.M TERRENG

C+32.8

SNITT TÅRN

C+38.3

C+35.5

C+32.8

FASADE MOT NORD

C+32.7

ECG.M TERRENG

C+31.9

ECG. TERRENG

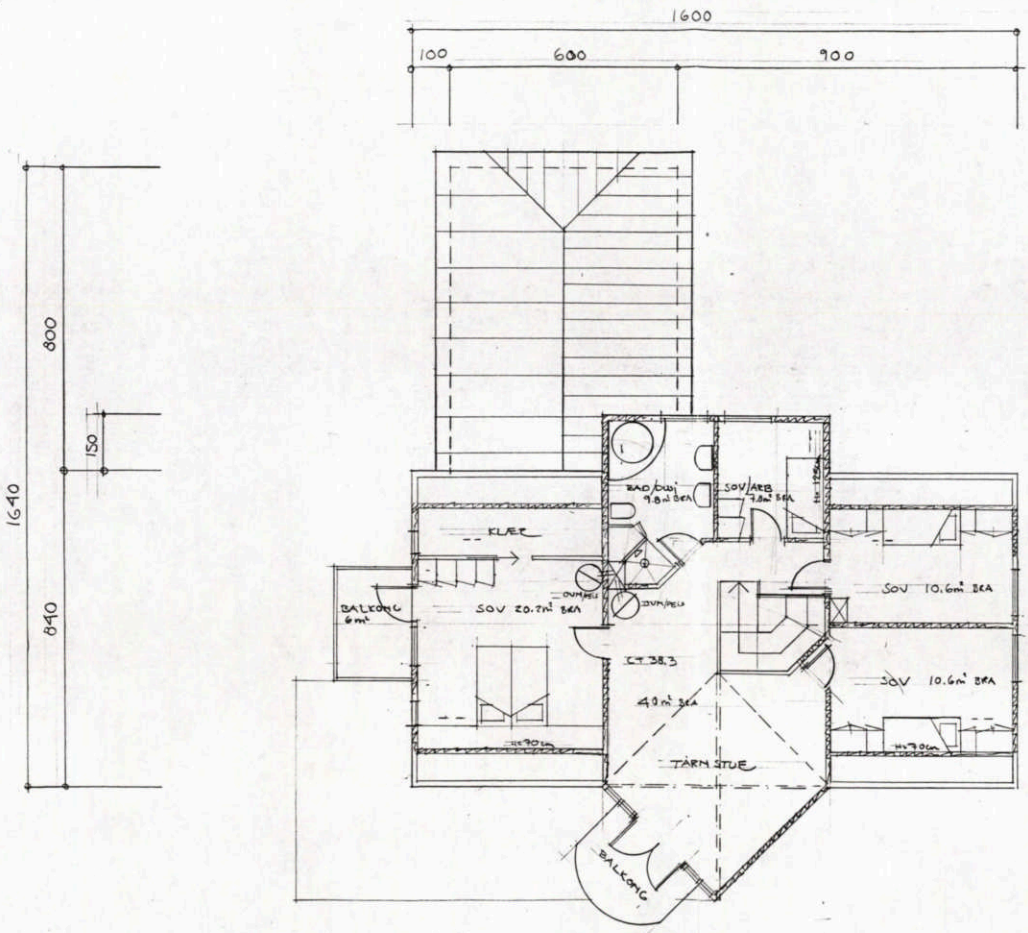
C+32.2

KANTÅSEN 25 · 1508 MOSS GNR 3 BNR 2648
T.H. STINE LAUÅS & ROAR KRISTIANSEN · KANTÅSVEIEN 52 · 1508 MOSS 90459856M

F05 SNITT FASADER NORDØST

25.06.98 | MÅL 1:100

SIVILARKITEKT MNAL NPA
KONRAD KALVØRSEN
KLOSTER GT 7
1532 MOSS
FAX 69 256705
TEL 69 25670 0



PLAN 2.ETG

BRA 127.5m²

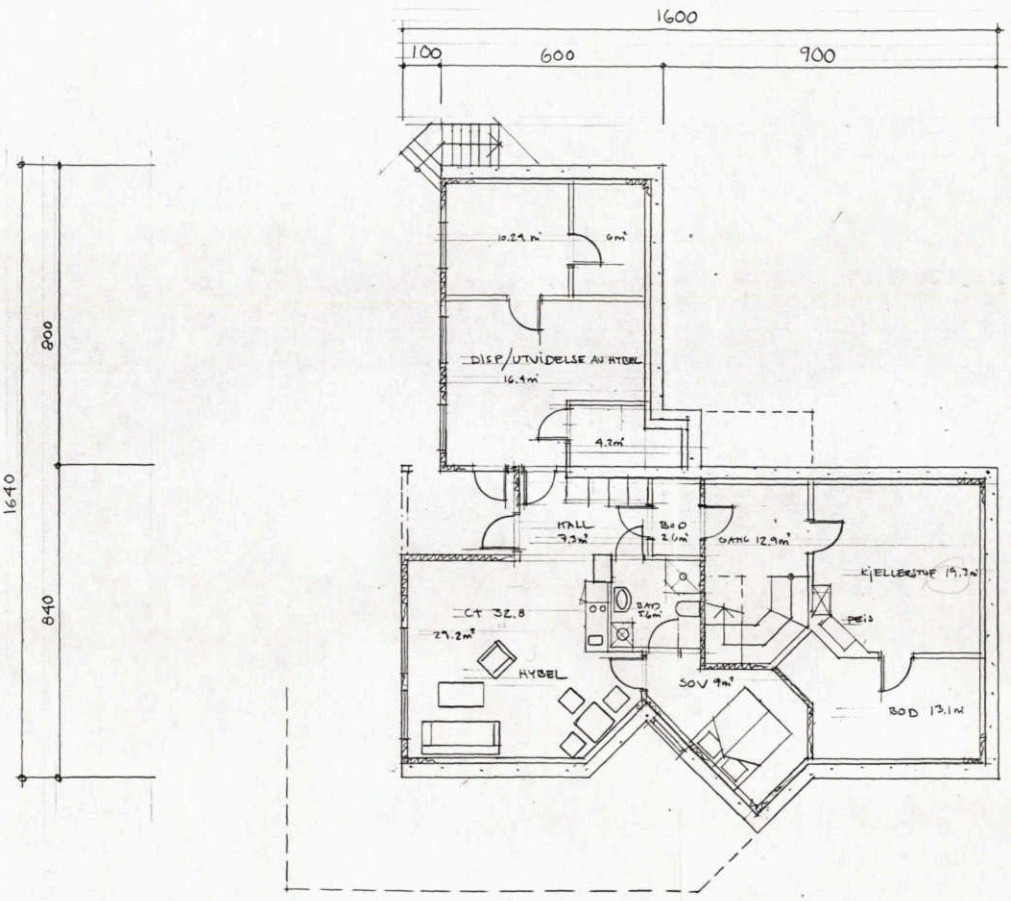
Utgår

...NGSRÅDET
3 0 JUNI 1998
ARKIVNR.: 200/98
MOSS KOMM... TEKNISK ...

91258816 P
97363011 K
KANTÅSEN 25 • 1508 MOSS • GNR 3 • BNR 2648
TH: STINE LAUÅS • ROAR KRISTIANSEN • KAMBOVEIEN 52 • 1508 MOSS 90459036

F02	PLAN 2 ETG
25.06.98	MÅL 1:100

SIVILARKITEKT MNAL NPA
KONRAD HALVORSEN
KLOSTER GT 7
1532 MOSS
FAX 69 256705
TEL 69 256700



PLAN U. ETG.

BRA 154.36m²

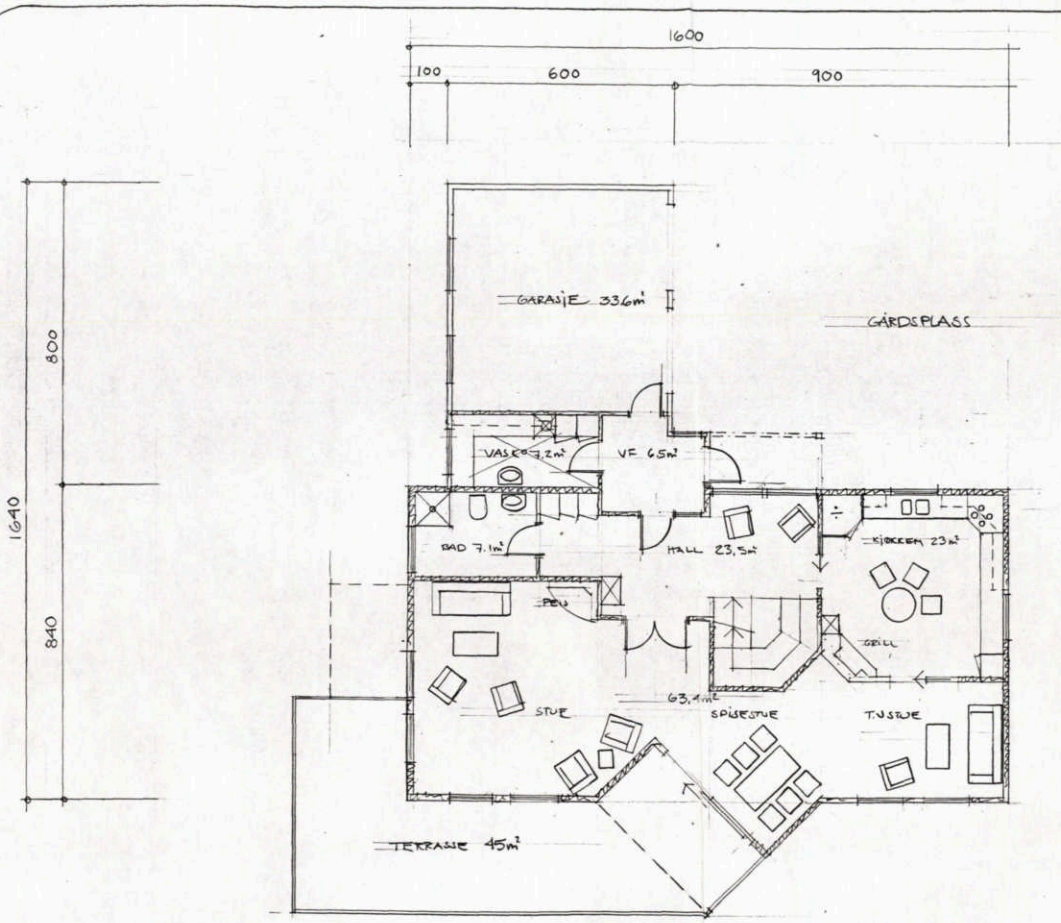
BYGGESAKSRÅDET
3 0 JUNI 1998
ARKIVNR.: 207/98
MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

KANTÅSEN 25 · 1508 MOSS · GNR 3 · BNR 2648
TH: STINE LAUÅS & ROAR KRISTIANSEN · KAMBOVEIEN 52 · 1508 MOSS 90459056
69 25 88 16 P.
69 36 30 11 K

F03 PLAN U ETG	
25.06.98	MÅL 1:100

SIVILARKITEKT MNAL MNPA
KONRAD HALVORSEN
KLOSTERA GT 7
1532 MOSS
FAX 69 25 67 05
TEL 69 25 67 00

Utgår



PLAN 1. ETG

GRUNNFLATE M/GARASJE: 183,9m²
BRA (EKS GARASJE): 140m²

BYGNINGSRÅDET
3 0 JUNI 1998
ARKIVNR.: 200/98

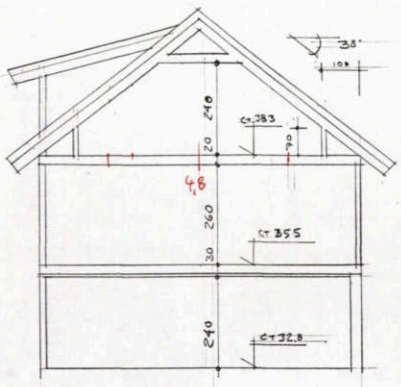
MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT

KANTÅSEN 25 · 1508 MOSS · GNR 3 · BNR 2648
TH. STINE LAUÅS & ROAR KRISTIANSEN · RYMBOVEIEN 52 · 1508 MOSS

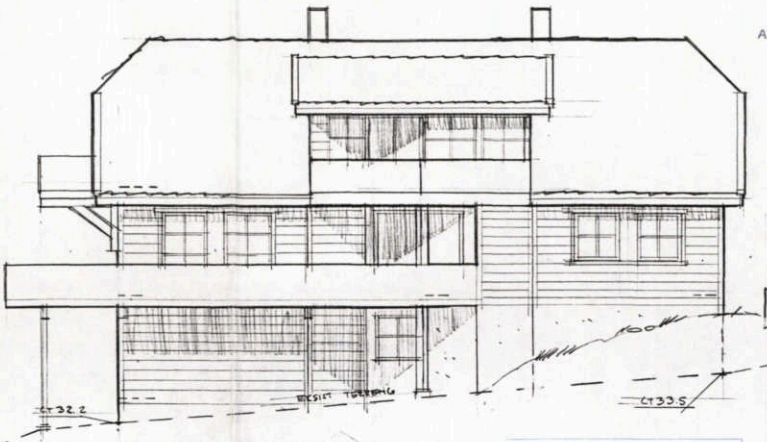
F01	PLAN 1 ETG
25.06.98	MÅL 1:100

SIVILARKITEKT MNAL NPA
KONRAD HALVORSEN
KLOSTER GT 7
1532 MOSS
FAX 69 256705
TEL 69 256700

BYGNINGSRÅDET
2 8 AUG. 1998
ARKIVNR.: 200/98

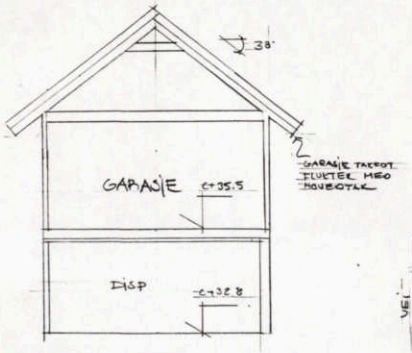


SNITT BOLIG

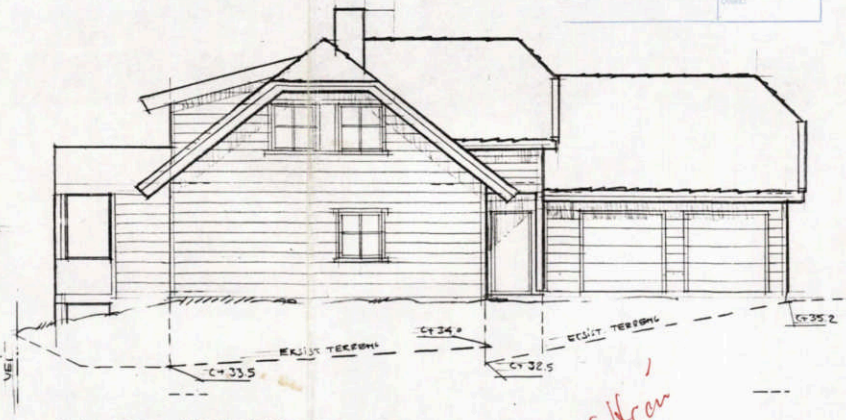


FASADE MOT VEST

28/8-98	AS
2002/98	
200/98	



SNITT GARASJE



FASADE MOT SYD

Utgår

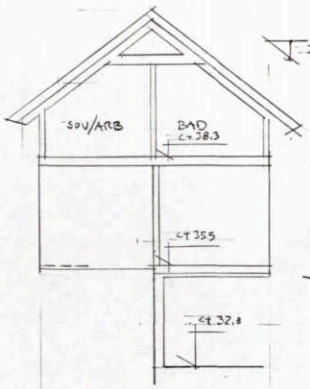
KANTÅSEN 25 · 1508 MOSS GNR 3 · BNR 2648
TH: STINE LAUAS & ROAR KRISTIANSEN · KAMBOVEIEN 52 · 1508 MOSS 90459056

F09	SNITT FASADER VEST, SYD
25.06.98	MÅL 1:100

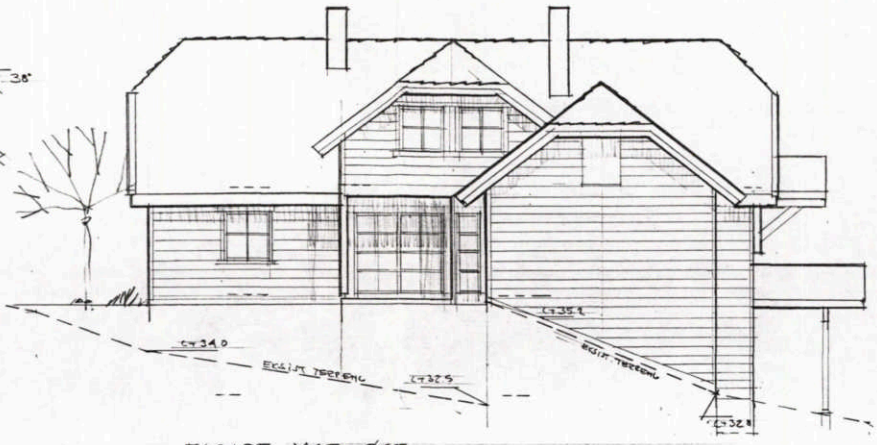
SNILARKITEKT MNAL MPA
KONRAD HALVORSEN
KLOSTERG. 7
1532 MOSS
FAX 69 256705
TEL 69 256700

REV 25.08.98

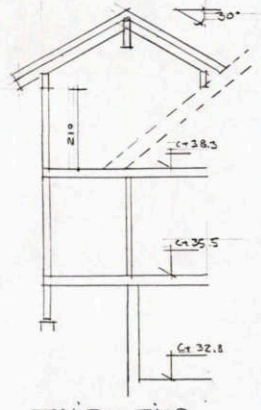
BYGNINGSRÅDET
2 8 AUG. 1998
ARKIVNR.: 203/98



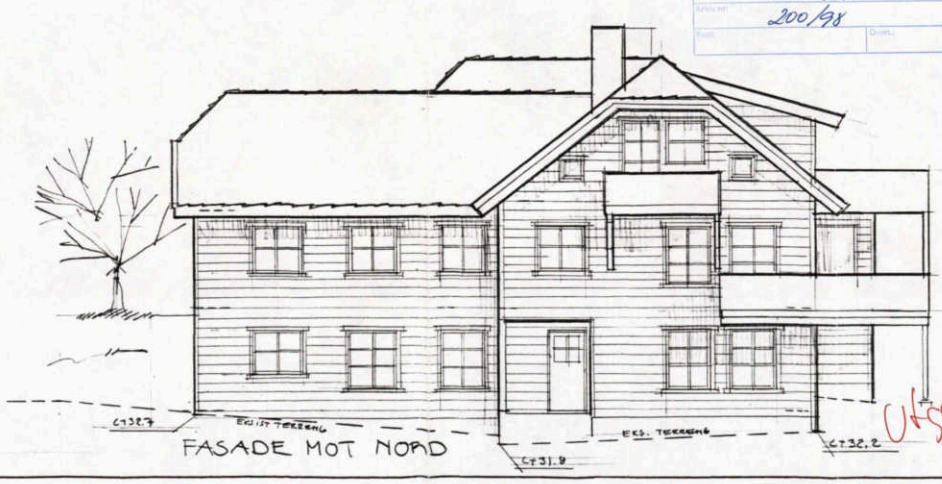
SNITT INNGANGSPARTI



FASADE MOT ØST



SNITT TÅRD



FASADE MOT NORD

MOSS KOMMUNE
28/8-98
3062/98
200/98

KANTÅSEN 25 · 1508 MOSS GNR 3 BNR 2648
T.H. STINE LAUÅS & ROAR KRISTIANSEN · KAMBOVEIEN 52 · 1508 MOSS 90459056M

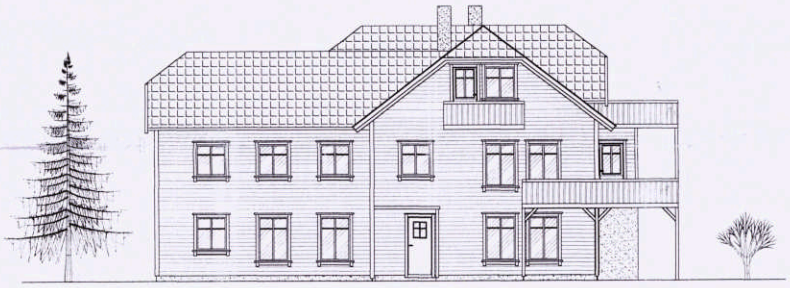
69258616 P
69363011 K

F05 SNITT FASADER NORD-ØST	
25-06-98	MÅL 1:100

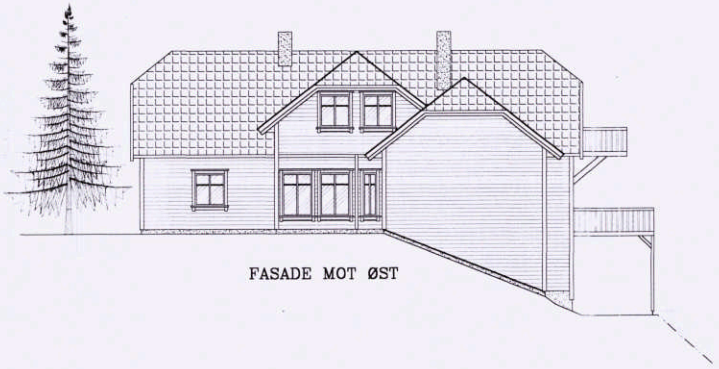
SIVILARKITEKT MNAL NPA
KONRAD KALVOPASEN
KLOSTER GT 7
1532 MOSS
FAX 69 256705
TEL 69 256700

REV 25.08.98

Utgave 2



FASADE MOT NORD



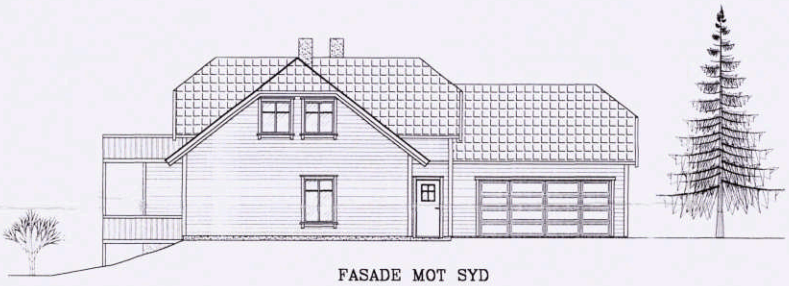
FASADE MOT ØST

MOSS KOMMUNE
Teknisk etat
J. 388/99
BYGNINGSRÅDET
ARKIVNR.: 200/98

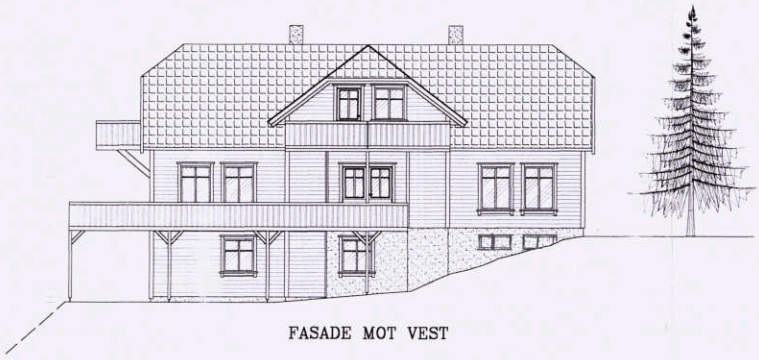
GNR: 31 | BNR: 2648

BYGGMESTER Per W. Pedersen Trollveien 19E 1535 Moss Tlf: 69258991 Mbl: 93217287	TEGN. PWP	ENEBOLIG FOR: Stine Lauås / Roar Kristiansen Kantåsen 25
	MÅL 1:100	
	DATO 07.12.98	
	GODKJ. PWP	Fasader

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



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
J. 388/99

BYGNINGSRÅDET
0 8 FEB. 1999
ARKIVNR. 200/98

OK 3/2-99 Lars Berg Kantåsen 26

OK 2/2-99 Merete N. Dramstad Kantåsen 23, Moss

OK 2/2-99 Kjell Kristiansen Kantåsen 24

GNR: 31 BNR: 2648

BYGGMESTER Per W. Pedersen Trollveien 19E 1535 Moss Tlf: 69258991 Mbl: 93217287	TEGN. PWP	ENEBOLIG FOR: Stine Lauås / Roar Kristiansen
	MÅL 1:100	Kantåsen 25
	DATO 07.12.98	
	GODKJ. PWP	Fasader

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

Moss kommune

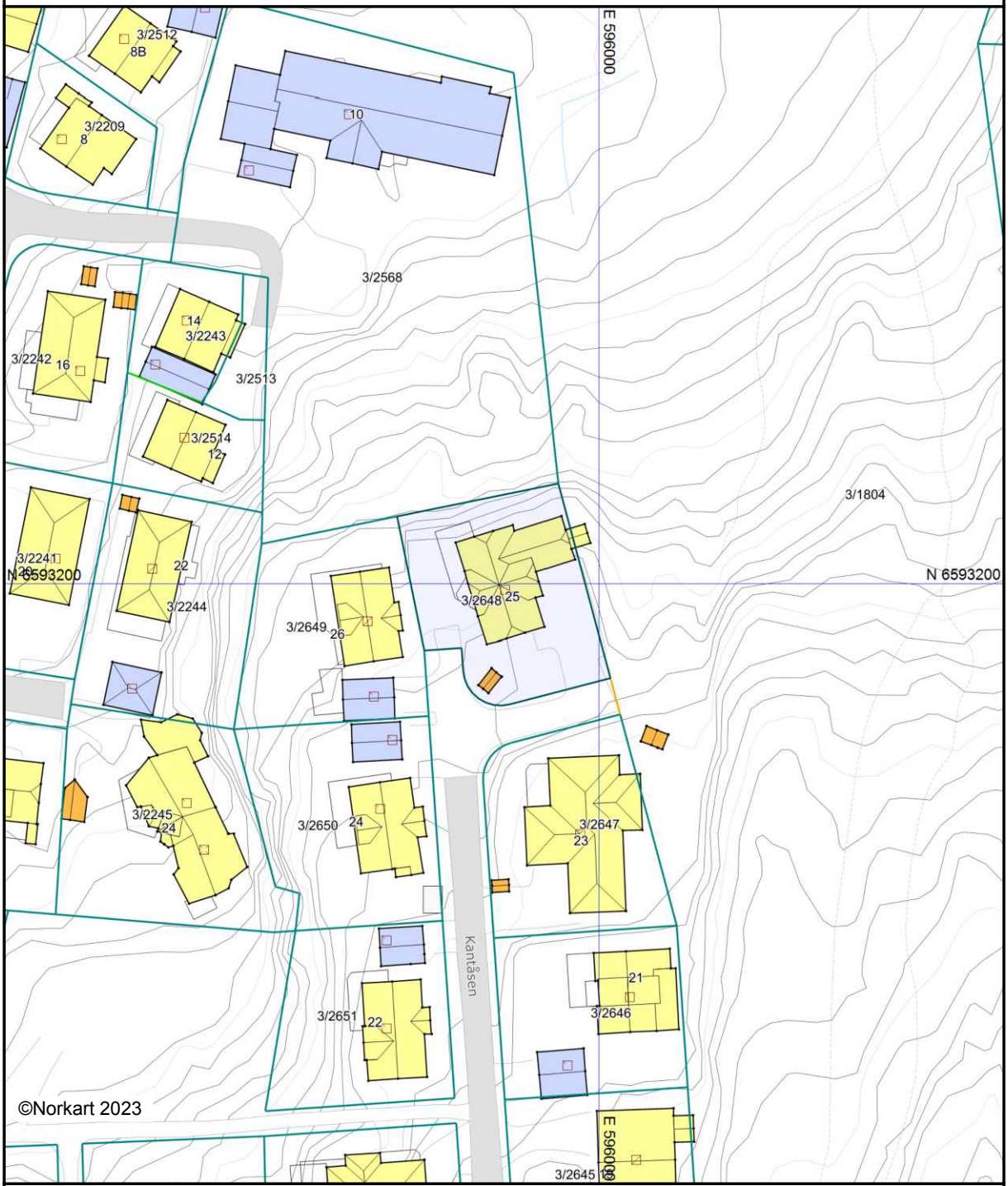
Grunnkart

Eiendom: 3/2648
Adresse: Kantåsen 25
Dato: 09.10.2023
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.

MOSS KOMMUNE
OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

Målebrev nr. Ø1/32
Jnr. K-21/97
Dagbokstempel:

Tinglyst
2. sept. 1997
Moss Byrett
Dagboknr. 6769

MÅLEBREV

over

Gnr. 3 Bnr. 2648 Adresse Kantåsen 25

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978
ble det den 13. mai 1997
avholdt kartforretning over Gnr 3 Bnr 2648 - Kantåsen 25,
utskilt fra Gnr 3 Bnr 1804 - Gnr 28 Bnr 1 i hht. stadfestet
reguleringsplan. Forretningen avholdt som kontorforretning.
Rekvirent: Moss kommune v/eiendomsetaten
Bestyrer: Avd.ing. Helge Sjøvik

Areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer framgår av målebrevskartet.

Moss, den 13. mai 1997

Helge Sjøvik
For oppmålingsmyndigheten

Helge Sjøvik
Bestyrer / saksbehandler

Dagbokstempel:

Tinglysningsstempel:
Tinglyst
2. sept. 1997
Moss Byrett
Dagboknr. 6769
H. H. Nilsen (s.)
bem

Påtegninger, rettelser o.l.

Gnr	Bnr	Festenr
3	2648	

Representasjonspunkt		
X 163222	Y -1383	Z

Kartblad		Landsnett
CN035-1-63	X	NGO Akse III

Målestokk	Areal
1:500	829.5 m²

MÅLEBREVKART

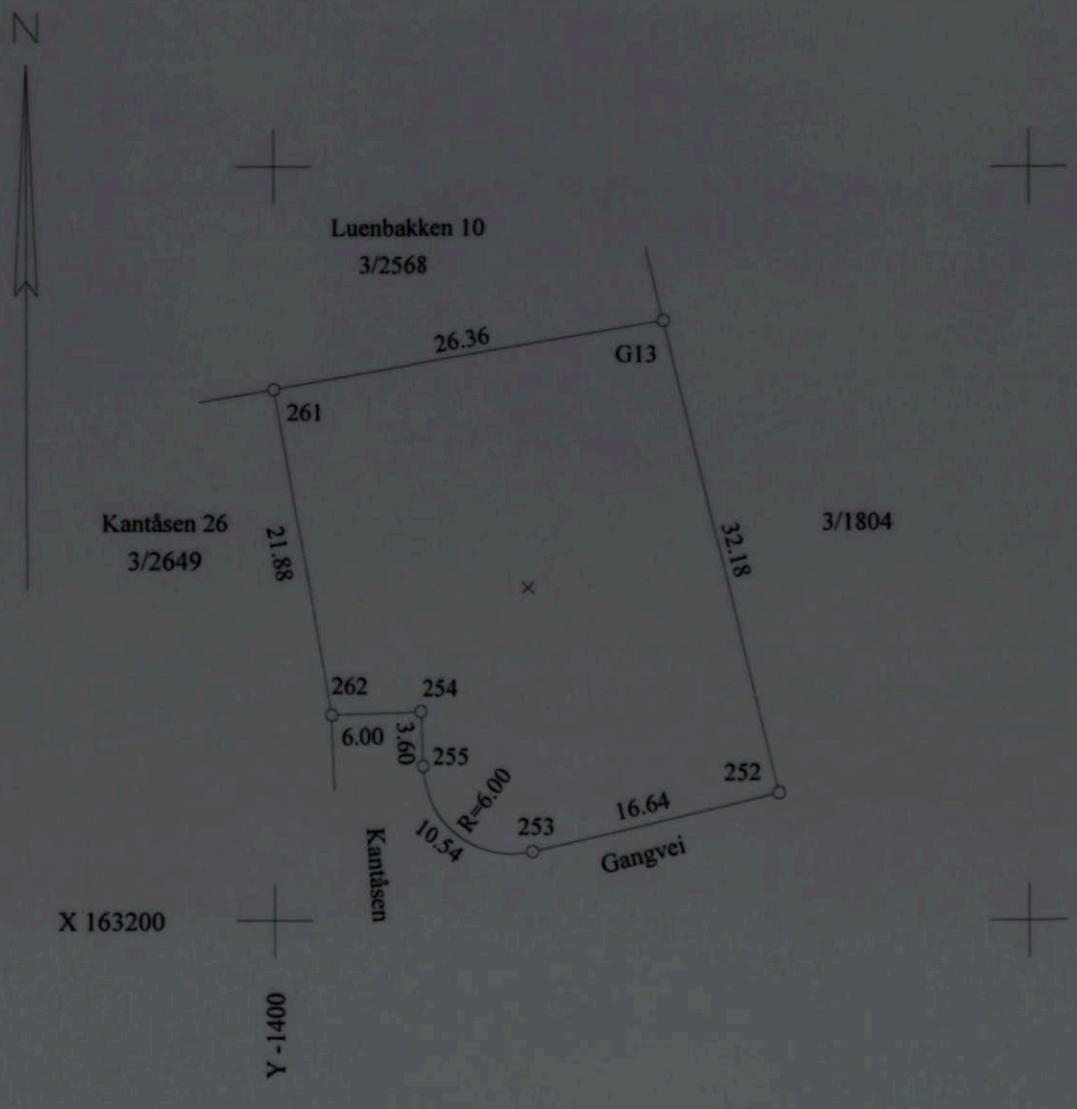
Jnr
K-21/97

Målebrev nr
Ø1-32

Mars 1997 JFB

Kantåsen 25. (Parsell av 3-1804)

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
261	163235.134	-1399.990			Godkjent grensemerke
			26.36		
G13	163239.701	-1374.034			Godkjent grensemerke
			32.18		
252	163208.414	-1366.498			Godkjent grensemerke
			16.64		
253	163204.648	-1382.703			Godkjent grensemerke
			10.54	6.000	
255	163210.241	-1390.056			Godkjent grensemerke
			3.60		
254	163213.838	-1390.206			Godkjent grensemerke
			6.00		
262	163213.587	-1396.198			Godkjent grensemerke
			21.88		



Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	829.1
Etablert dato	13.05.1997	Historisk oppgitt areal	829,5
Oppdatert dato	13.11.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ 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	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/2648
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	13.11.2008 13.11.2008			3/1804, 3/2568, 3/2648, 3/2649
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	13.05.1997	Ø1/32		3/1804 (-829,5), 3/2648 (829,5)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6593203.2	595982.07	0	Ja	829.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HÅKONSEN ANNETTE F180767*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kantåsen 25 1536 MOSS	Bosatt (B)
TORP MORTEN JAMES F220663*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kantåsen 25 1536 MOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kantåsen 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1536 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	704 Nøkkeland	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 Nordre Bydel		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6303412		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	11.09.2000

1: Bygning 6303412: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 11.09.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	397
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	397
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	09.02.1999	05.10.1999
Igangsettingstillatelse	09.02.1999	05.10.1999
Tatt i bruk	11.09.2000	23.11.2000

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kantåsen 25	H0101	3/2648	299	5	2	2	Kjøkken
Bolig	Kantåsen 25	U0101	3/2648	98	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	78	0	78	0	0	0
H01	1	172	0	172	0	0	0
U01	1	147	0	147	0	0	0

Bjr-168-85-2
Rjr-41-85

REGULERINGSBESTEMMELSER

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV NØKKELAND (NORDRE DEL), KAMBO

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

2. Område for boligbebyggelse

   a) All bebyggelse skal være småhusbebyggelse i inntil 1 1/2 etasje, eventuelt med underetasje, der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

      Utnyttelsesgrad

      På tomtene tillates boliger oppført med et brutto gulvareal på inntil 25 % av tomtens netto størrelse, og garasjer med en grunnflate på inntil 36 m^2.
      Husplassering fastsettes av bygningsrådet.

   b) Våningshus og garasje på samme eiendom skal i form, materiale og fasadebehandling ha enhetlig preg.

   c) Det skal på hver tomt være plass for garasje og minimum én biloppstillingsplass. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense når planen ikke gir anvisning på plassering.

   d) Eksisterende vegetasjon på den enkelte tomt skal i størst mulig grad bevares.

3. Terrassebebyggelse

   a) Terrassert boligbebyggelse kan oppføres med maksimal utnyttelsesgrad U = 0,35, og bolighøyden skal ikke noe sted overstige 2 etasjer over terreng.

   b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg, enten som parkeringshus eller parkering i underetasje.
      Det skal avsettes areal for 1 garasjeplass og 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet.

4. Friområder

   a) I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) I friområdene er det ikke tillatt å fjerne den eksisterende vegetasjon utover vanlig skjøtsel for å vedlikeholde skogen. Skjøtselen skal ta sikte på å skape attraktive friområder hvor det tas hensyn til områdenes særpreg og funksjon. Vanlig skogsdrift med flatehogst tillates ikke.

5. Trafikkområde

a) I trafikkområdet skal det anlegges kjøreveg med fortau/ eventuelt separat gang- og sykkelveg, og med avkjørsler til byggeområdet som vist på planen.

b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

c) Vegens utforming, stigningsforhold og frisiktsoner skal være i henhold til vegnormen.

6. Industriområde

a) I industriområdet tillates ikke virksomhet som frambringer sjenerende røyk, lukt eller støy.

b) Industrianlegget skal avskjermes mot de tilstøtende boligområder med passende beplantning i samråd med bygartneren.

c) Innhengning skal i den grad det er mulig, skje i form av beplantning.

d) Parkeringsplasser skal opparbeides på egen grunn i takt med behovet.

e) Industribebyggelse kan oppføres med maksimal utnyttelsesgrad U = 0,3 i inntil 2 etasjer eller maksimal gesimshøyde 7 m.

7. Støyskjermsone

I støyskjermsonene anbringes skjermvegger eller voller, eventuelt en kombinasjon av disse.
Skjermingen skal medføre at utendørsareal innenfor byggelinje ikke vil få et høyere støynivå enn 55 db (A).

Skjermingen skal være utført innen området tas i bruk til boligbygging, senest innen 1989.

8. Fellesbestemmelser

a) Bygningsrådet skal godkjenne gesims- og sokkelhøyder, materialer og farger på hus og takflater, og kan for grupper av hus fastsette takform og takvinkler. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at byggefeltet får en harmonisk utforming.

b) Før byggemelding behandles, skal det foreligge bebyggelsesplaner som viser bygningens plassering og utforming, avkjørsel til offentlig veg og nødvendige biloppstillingsplasser på egen grunn. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan for utomhusarealene som skal gis en tiltalende utforming og behandling.

c) Gjerde, innhengninger, forstøtningsmurer, plassering, utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.

d) Innenfor de inntegnede frisiktssoner er det ikke tillatt å plassere innretninger og planter som vil rage høyere enn 0,5 m over fluktlinjen mellom kjørebanene.

e) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for trafikk eller naboer. Eksisterende vegetasjon av verdi for strøkets karakter skal i størst mulig grad bevares.

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

g) I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Moss kommunes vedtekter til bygningsloven.

h) Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og/eller disse reguleringsbestemmelser.

Bystyresak nr 32/88

Vedtatt av Moss bystyre i møte 22. mars 1988.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/4267/87
Uthentet 2023-10-11 13:00

TINGLYST
05 JUN 1998
MOSS BYRETT
DAGBOKNR.: 4267

SKJØTE

1. EIENDOMMEN:

0104 Moss kommune gnr.3/bnr.2648 (Kantåsen 25)

Omsetningen gjelder ikke bygg på festet grunn.

Beskaffenhet: Ubebygd
Bruk av grunn: Boligeiendom
Type bolig: Frittliggende enebolig

Doknr: 4267 Tinglyst: 05.06.1998 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

2. KJØPESUM: Kr. 220.000,00

Omsetningstype: Fritt salg

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. SALGSVERDI/AVGIFTSGRUNNLAG: Kr. 220.000,00

4. OVERDRAS FRA: Moss kommune 0104

5. OVERDRAS TIL: Roar Kristiansen

6. SÆRSKILTE AVTALER:

1. Kjøper forplikter seg til å iverksette bebyggelsen av tomten innen 3 år etter at tomten er stilt til disposisjon, dvs. fra 01.06.1998. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge senest 5 år fra forannevnte dato.

2. Moss kommune har rett til å la kloakk, vann og elektriske ledninger føres over tomten etter nærmere bestemmelser av Moss kommune mot at tomten settes i samme stand som før arbeidet. Moss kommune har også rett til å la utføre nødvendig vedlikehold og eventuell omlegging av ledningene. Eventuelle arbeider med hus, garasje, gjerdemur etc. i nærheten av ledningstraseen må godkjennes av Moss kommune.

3. Kjøperen og senere hjemmelshavere forplikter seg til ikke å plassere/parkere lastebiler i området.

4. Kjøperen og senere hjemmelshavere forplikter seg til å delta i Grendelaget Nøkkeland Kabel TV-Lag som er etablert av samtlige grunneiere innen Nøkkeland-området.

   Grendelaget Nøkkeland Kabel TV-Lag skal ivareta drift og vedlikehold av kabelanlegget. Alle kabelanlegg innenfor Nøkkeland-området er Grendelaget Nøkkeland Kabel TV-Lags eiendom.

Moss, 13.05.1998

Gretha Kant
Ordfører

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/1892/87
Uthentet 2023-10-11 13:00

TINGLYST
13 MAR 1998
MOSS BYRETT
DAGBOKNR.: 1892

Vedlagte kartutsnitt i målestokk 1:500, datert 06.03.98, viser eksisterende trasè for Moss kommunes hovedledninger for vann og avløp gjennom deler av boligfeltet på Kantåsen. P.g.a. denne trasès nærhet til eiendommen Kantåsen 25, gnr. 3 bnr. 2648, er det mellom eier av denne eiendommen, nedenfor kalt grunneier, og Moss kommune, nedenfor kalt MK, inngått følgende

AVTALE

1. MK's hovedledninger for vann og avløp ligger i trasè over eiendommen Kantåsen 26, gnr. 3 bnr. 2649, langs den vestre grensen til ovennevnte eiendom (Kantåsen 25, gnr. 3 bnr. 2648). Grunneier (av Kantåsen 25) kan ikke oppføre eller tillate oppført bebyggelse, bygningselementer eller annet nærmere enn 3 meter fra den nærmestliggende ledning, uten at løsninger for dette er skriftlig avtalt med kommunens fagavdeling for vann og avløp. Avstandsbegrensningen gjelder også nye beplantninger med høyde mer enn 3-4 m.

2. Denne avtalen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten tillatelse fra MK som eier av hovedledningene.

Moss den 25/3 1998

Ordføreren i Moss

Grunneier

Ordføreren i Moss

Ordfører i Moss

Doknr: 1892 Tinglyst: 13.03.1998 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende.

Kantasen 25,
gnr. 3/bnr. 2648

Gemini VA

Moss Kommune
VAR-seksjon
Fiskumveien gate 7, Postb. 1501 Moss
Tlf: 69 24 81 80 Faks: 69 24 81 61

Dato: 6.3.1998
Sign:

CN03407

N

Målestokk 1:500

Kantåsen 25

Nabolaget Kambo - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen i Moss - vgs	7 min
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nøkkeland Skole Moss	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veverbakken Linje 22	4 min 0.4 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	20 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Steinerbarnehagen i Moss (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kambo Forum	9 min
Kambo Super	14 min

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

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	7 min
Vitusapotek Kambo	7 min
Moss Vinmonopol	9 min

SPORT

Nøkkeland	8 min
Kambo skole	8 min
EVO Moss	9 min
MUDO Moss	9 min

«Koselig nabolag, kort vei til sjø, skog, barnehager, skoler, kollektivtrafikk. Trivelige naboer :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

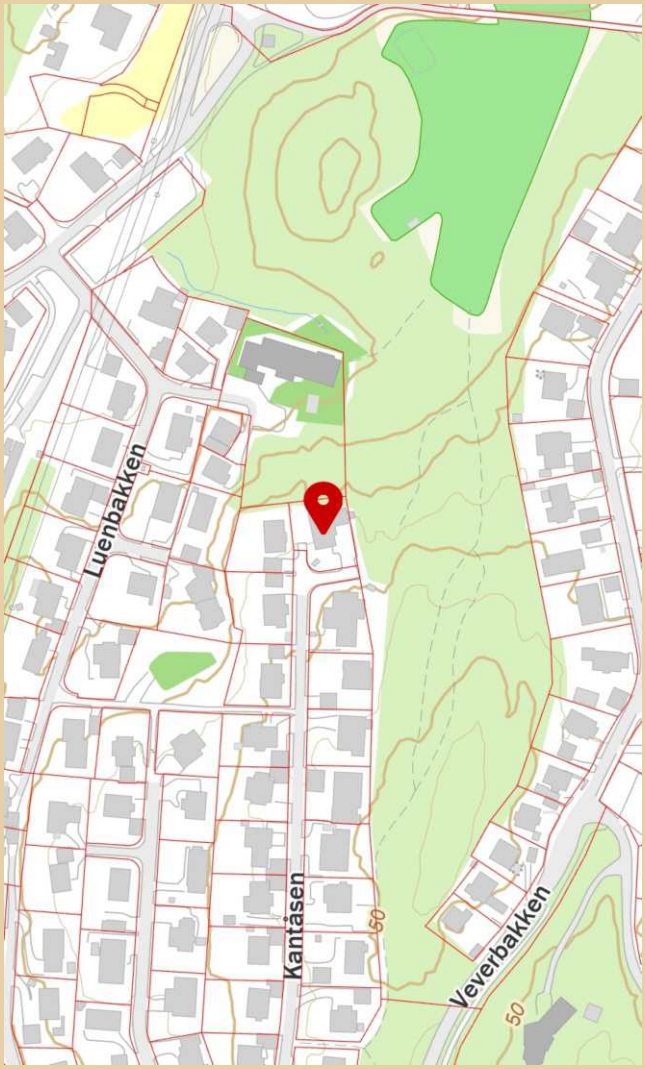
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

Kantåsen 25

Nabolaget Kambo - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen i Moss - vgs	7 min
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nøkkeland Skole Moss	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veverbakken Linje 22	4 min 0.4 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	20 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

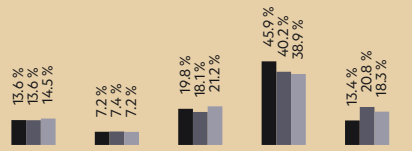
BARNEHAGER

Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Steinerbarnehagen i Moss (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kambo Forum	9 min
Kambo Super	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kambo	1 455	676
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Nøkkeland	8 min
Kambo skole	8 min
EVO Moss	9 min
MUDO Moss	9 min

«Koselig nabolag, kort vei til sjø, skog, barnehager, skoler, kollektivtrafikk. Trivelige naboer :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

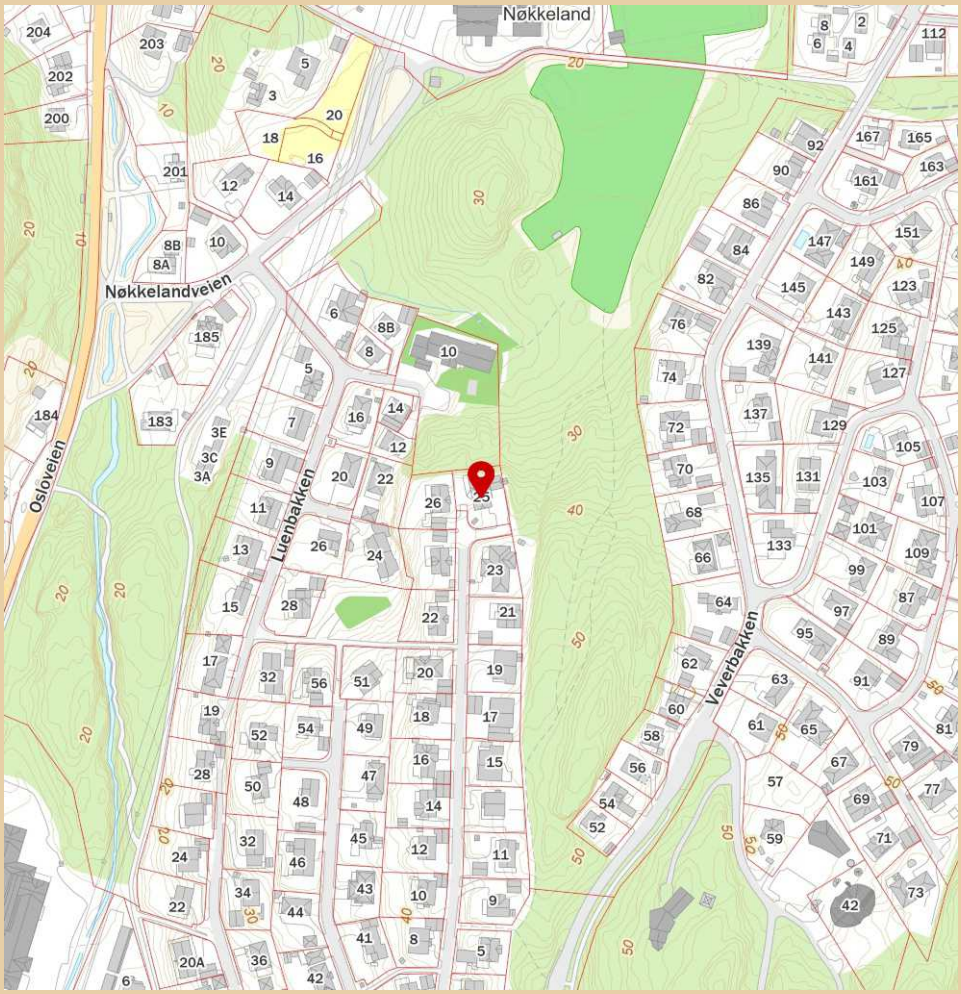
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100



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

Kantåsen 25

Nabolaget Kambo - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
Steinerskolen i Moss (1-10 kl.) 157 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen i Moss - vgs	7 min
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	10 min 5.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nøkkeland Skole Moss	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veverbakken Linje 22	4 min 0.4 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	20 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Luenbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Steinerbarnehagen i Moss (1-5 år) 38 barn	8 min 0.7 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kambo Forum	9 min
Kambo Super	14 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	7 min
Vitusapotek Kambo	7 min
Moss Vinmonopol	9 min

SPORT

Nøkkeland	8 min
Kambo skole	8 min
EVO Moss	9 min
MUDO Moss	9 min

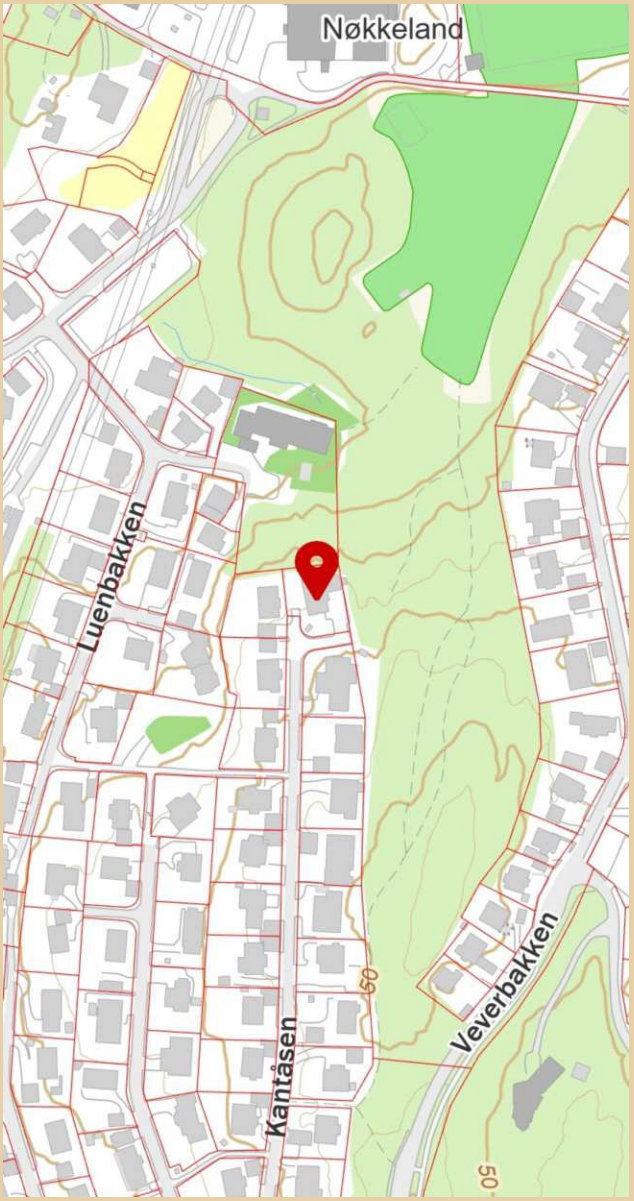
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kantåsen 25, 1536 Moss
Gnr. 3, Bnr. 2648, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250160

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.
