PRIVATMEGLEREN
MOSS

# KARLSTADVEIEN 30C

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Grunnkart

Midlertidig brukstillatelse

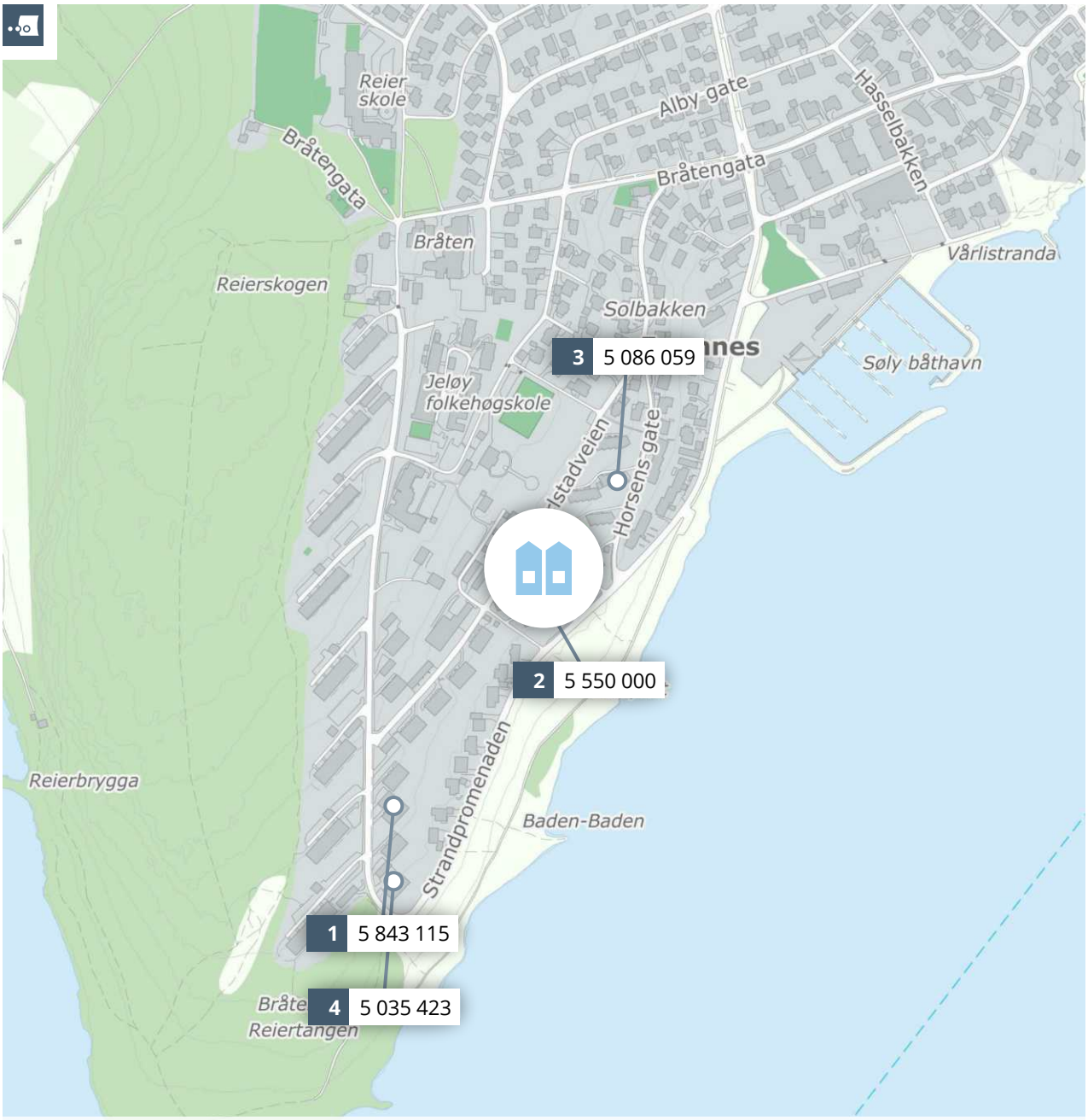
Matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter (festeavtale)

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# KARLSTADVEIEN 30 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 17.07.2025

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: Andreas Karlsson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Karlstadveien 30 C, 1516 MOSS

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1963

GNR 1 BNR 1502 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS FRAMNES 1

Verdivurdert til

**5 200 000**

| - | 5 200 000 | 49 524 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 105 m² | 0 m² | 0 m² | 0 m² | 0 m² | 0 m² |
| Tomt | | | | | | 202 m² |
| Byggeår | | | | | | 1963 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Strandpromenaden 85 C<br>106 m² 1967 19,8 daa 3 sov | 30.08.2024 | 5 000 000 | **5 300 000** | 543 115 | 5 843 115 | **55 124** |
| 2 | Karlstadveien 30<br>105 m² 1963 302 m² 2 sov | 26.11.2024 | 5 690 000 | **5 550 000** | 0 | 5 550 000 | **52 857** |
| 3 | Horsens gate 3 A<br>106 m² 1963 - m² 2 sov | 18.07.2024 | 5 000 000 | **4 850 000** | 236 059 | 5 086 059 | **47 982** |
| 4 | Strandpromenaden 81 C<br>107 m² 1967 - m² 3 sov | 07.05.2025 | 4 500 000 | **4 500 000** | 535 423 | 5 035 423 | **47 060** |

Karlstadveien 30C – Et unikt rekkehus med særpreg og flott beliggenhet

Rekkehust er over flere halvplan med en gjennomført og spennende planløsning. Boligen byr på en unik atmosfære med stor takhøyde, generøse lysforhold og en fantastisk utsikt mot Oslofjorden. Den flotte hagen, sammen med boligens utforming og beliggenhet, skaper en helt spesiell bokvalitet.

Her bor du med umiddelbar nærhet til sjøen, vakre badestrender og Jeløyas idylliske skogsområder med turstier rett utenfor døren. Eiendommen har 180-graders panoramautsikt over Oslofjorden og gode solforhold gjennom hele året.

Boligen holder en normalt god standard. Siden forrige eierskifte i 2016 har nåværende eier gjort flere oppgraderinger, blant annet åpnet opp planløsningen i 1. etasje, installert nytt kjøkken, ny trapp, lagt parkett i 1. og 2. etasje, samt laminat i underetasjen. Overfalter er malt i 2022. Badet er fra ca. 2016/2017, mens vaskerommet ble oppgradert i 2022. Det er gjennomført og godkjent elkontroll. Det bemerkes noe behov for utvendig vedlikehold.

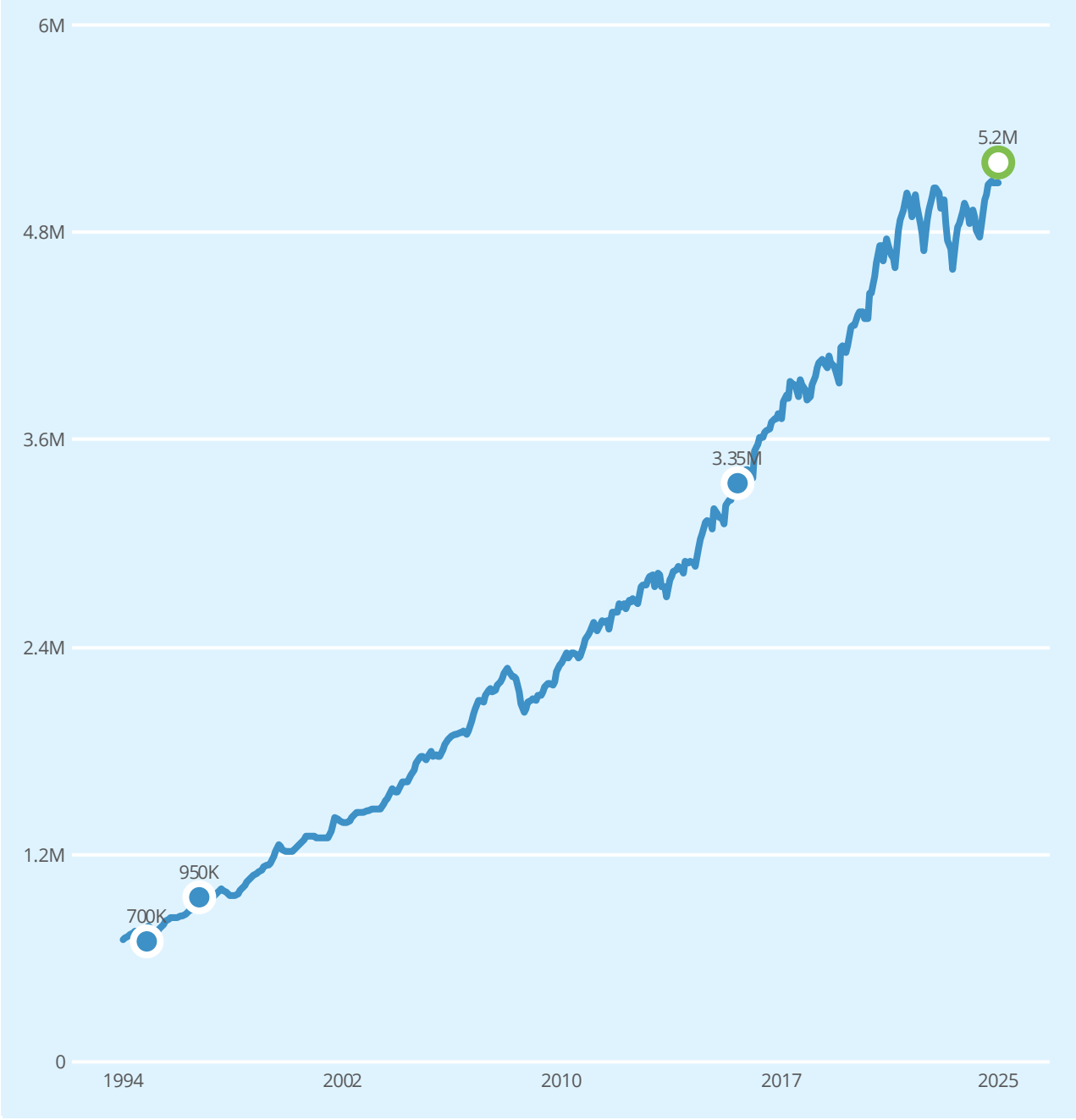
Utearealene er godt tilrettelagt for bruk gjennom hele dagen. Ved inngangspartiet kan man nyte ettermiddagssolen i rolige omgivelser. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 14 m², mens et av soverommene i underetasjen har direkte utgang til en terrasse og videre til hagen.

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

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

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

# Historiske omsetninger

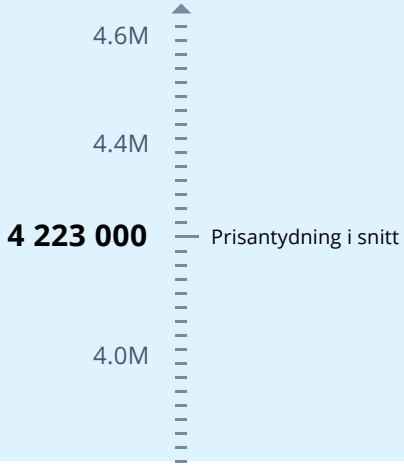



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16.06.2016 | 27.06.2016 | 03.08.2016 | 3 150 000 | 3 350 000 | 0 | 3 350 000 |
| 04.08.1997 | | 04.08.1997 | - | 950 000 | - | 950 000 |
| 17.10.1995 | | 17.10.1995 | - | 700 000 | - | 700 000 |

# Rekkehus til salgs i MOSS kommune nå

**44**
rekkehus til salgs

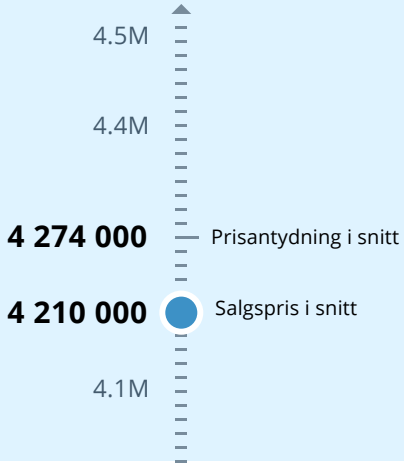



Annonsene har i snitt ligget ute i

**81**
dager

# Rekkehus solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

**51**
rekkehus solgt

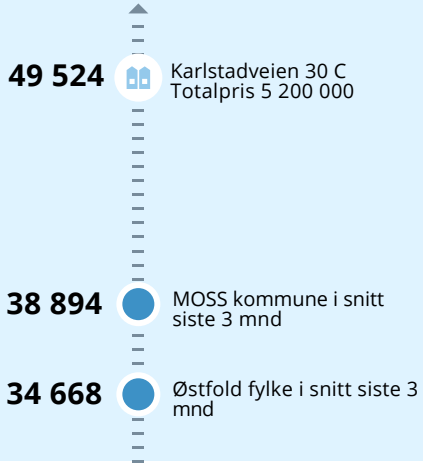



Solgt i snitt i løpet av

**51**
dager

for 1.8% under prisantydning

# Analyse m²-priser



# Tilstandsrapport

Rekkehus

Karlstadveien 30 C, 1516 MOSS

MOSS kommune

gnr. 1, bnr. 1502

**Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²**




**Befaringsdato:** 04.08.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-4047 **Referansenummer:** RN1505

**Autorisert foretak:** Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

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

# Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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

Rekkehus opprinnelig oppført i 1963.
God og innholdsrik planløsning over 4 delplan.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Rekkehus med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Rekkehus - Byggeår: 1963

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett, fliser og belegg.
Veggoverflater av malt tapet og fliser.
I tak er det takessplater, malt panel og trepanel.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmekabler på bad og vaskerom.
Vedovn på kjøkken.
Varmepumpe på kjøkken.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra 2021. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra 2020. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2017. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av stein. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, malt kobber og flexislange.
Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumpe fra 2016.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2021.
Sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll foretatt i ca. 2023.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

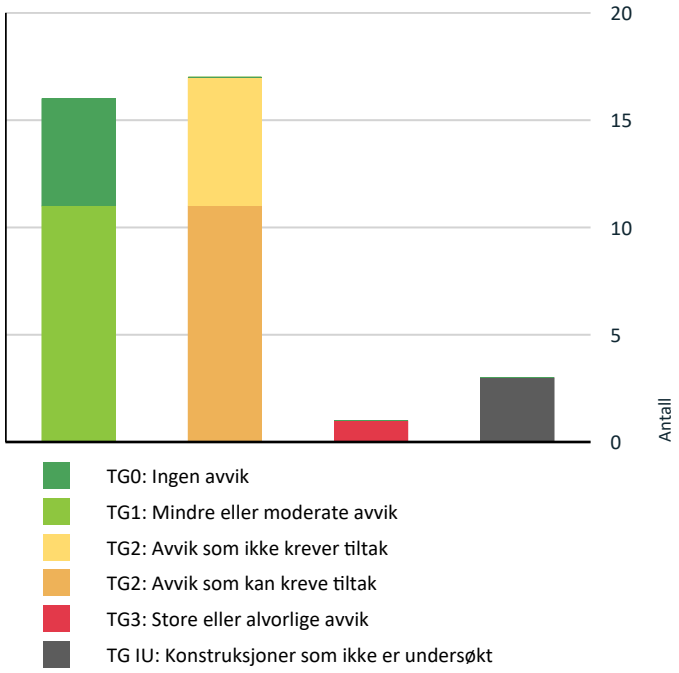
### Rekkehus

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

Det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

# Sammendrag av boligens tilstand

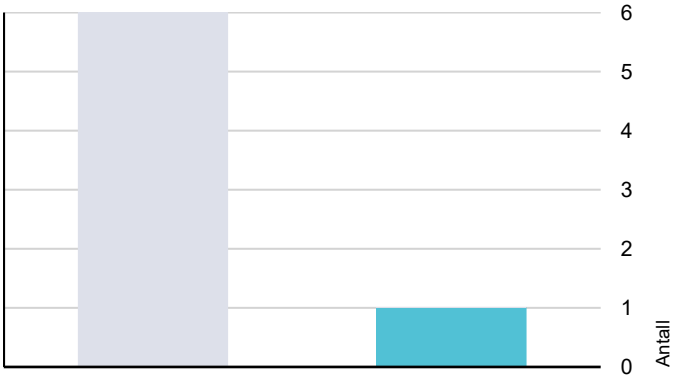
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Plan 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > Plan 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Sammendrag av boligens tilstand


- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Våtrom > Plan 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Plan 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**
1963

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med shingel fra 2020.

Opplysning fra eiere om renovering av takkonstruksjon: «alt gammelt takdekke ble fjernet. Lektere ble lagt, deretter platelag oppå det gamle taket. Så nytt belegg med tilhørende nye beslag, nye takrenner og nedløp.»



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål fra 2020.

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe svertesopp.

**Konsekvens/tiltak**
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.

Adkomst til loft fra luke på veranda.
Loftet er undersøkt, men det er lite og ikke mulig å gå opp og takstmannen velger derfor å sette TGIU på konstruksjonen.
På et generelt grunnlag anbefales det å montere loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loftet.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre, med og uten isolerglass, med ukjent høy alder.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





## TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra nyere dato.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2021.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder verandadør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti (plan 3) på 19 kvm.

Fra det ene soverommet i plan 2 er det adkomst til terrasse på 35 kvm.

Fra stue i plan 4 er det adkomst til veranda på 13 kvm. Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Spredte råteskader i rekkverk på veranda.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Lokal utbedring.





## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, fliser og belegg.
Veggoverflater av malt tapet og fliser.
I tak er det takessplater, malt panel og trepanel.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

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

Stedvis noe knirk.

**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.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn på kjøkken.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ildsted er nylig er godkjent av Brann- og feiervesen, men mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppbrukt. Avvik settes kun opp mot alder iht dagens forskrift.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



## TG 3 Innvendige trapper

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

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

Trapp mellom plan 1 og 2 mangler rekkverk.
Trapp mellom plan 2 og 3 mangler håndløper på 1 side.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Forskriften om krav til håndløper på begge sider i et trappeløp kom først i 1967.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# VÅTROM

## PLAN 1 > VASKEROM

### Generell

Vaskerom fra 2021.

Uført av fagfolk, dokumentasjon foreligger fra utførende foretak (Flexibygg AS).

## PLAN 1 > VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Slettmalte vegger (antatt våtromsmaling) og slettmalt tak.

# Tilstandsrapport

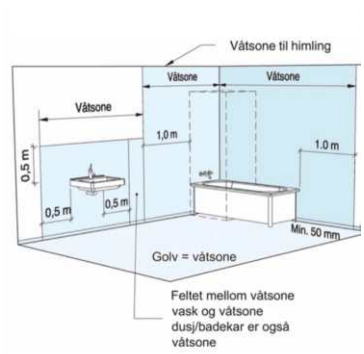
**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da et vaskerom er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**






## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 50 mm fra topp membran til topp av slukrist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fuger.

Noe ufagmessig ved avslutning/overgang til terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Silikon bør monteres.





## PLAN 1 > VASKEROM

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.





# Tilstandsrapport

PLAN 1 > VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

PLAN 1 > VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

PLAN 1 > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

PLAN 2 > BAD

**Generell**

Bad fra 2020.

Utført av bekjente fagfolk uten dokumentasjon.

PLAN 2 > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegger og slettmalt tak.

PLAN 2 > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



PLAN 2 > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

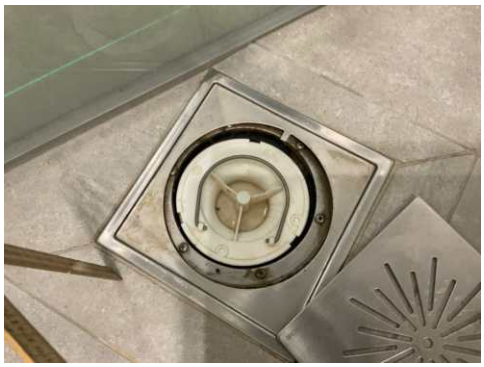
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler dokumentasjon fra fagfolk på utførelse av vanntett sjikt/membran.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig angående manglende dokumentasjon, dog får konstruksjonen avvik da det mangler. Det kan oppstå mangler og skjulte feil. Tilstanden må jevnlig overvåkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**






PLAN 2 > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

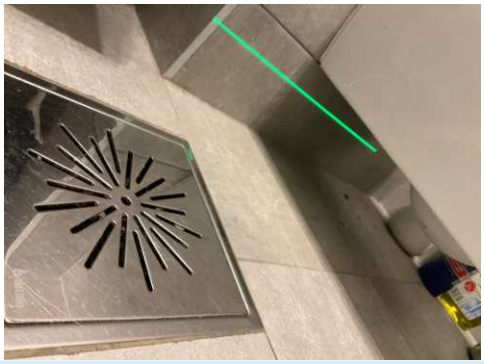
# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

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

Det mangler drensåpning i sisternen. Kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



PLAN 2 > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.



PLAN 2 > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

## KJØKKEN

PLAN 3 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2017.
Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av stein. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.



PLAN 3 > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, malt kobber og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

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

Gjelder kun de eldste rør.

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Gjelder kun de eldste rør.

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



## TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer.

## TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2016.

## TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2021.
Montert på vaskerom.

Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



## 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.*

Sikringsskap med automatsikringer.

El-kontroll foretatt i ca. 2023, avvik er rettet.

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)?
   **Ja**

**Inntak og sikringsskap**

2. 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**

**Generell kommentar**

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

# Tilstandsrapport





## TG 1 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.*

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og faste masser.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent alder.

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

Det måles noe utslag på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Om dreneringen skal utbedres bør dette gjøres i samråd med øvrige seksjonseiere i rekka.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

## TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av ukjent type og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

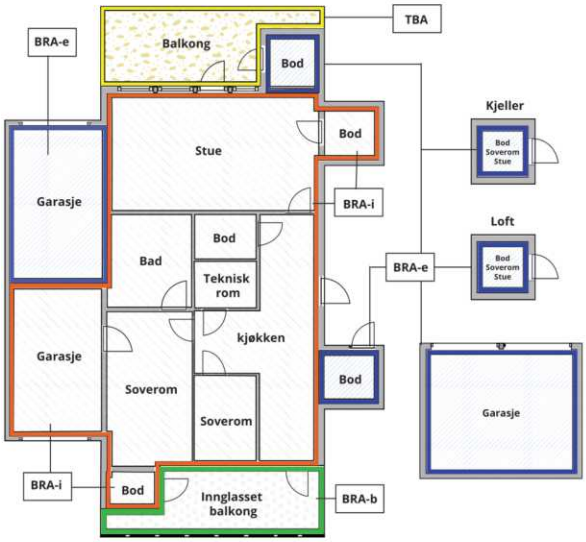
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Plan 1 | 22 | | | 22 | |
| Plan 2 | 29 | | | 29 | 35 |
| Plan 3 | 27 | | | 27 | 19 |
| Plan 4 | 28 | | | 28 | 13 |
| **SUM** | **106** | | | | **67** |
| **SUM BRA** | **106** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Plan 1 | Gang, Bod 1, Bod 2, Vaskerom | | |
| Plan 2 | Gang, Bad, Soverom 1, Soverom 2 | | |
| Plan 3 | Entré, Kjøkken | | |
| Plan 4 | Stue | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det er avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* En rekke håndverkstjenester er utført, konferer eier.

**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) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 96 | 10 |

**Kommentar**

Rekkehus

P-rom i plan 1 - 12 kvm
P-rom i plan 2 - 29 kvm
P-rom i plan 3 - 27 kvm
P-rom i plan 4 - 28 kvm

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 04.8.2025 | Erik Pedersen | Takstingeniør |
| | Trond Ingstad | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 1 | 1502 | | 0 | 202.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Festet |

**Adresse**

Karlstadveien 30 C

**Hjemmelshaver**

Festere: Malgorzata Maria Ingstad, Trond Ingstad

**Kommentar**

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet på Jeløy. Fra boligen er det flott utsikt over Værlebukta og ut mot Oslofjorden. Kun få meter til Sølystranden og Søly båthavn. Like bortenfor ligger Fiske og Sjøbadet. Gangavstand til skoler og barnehage. Flott natur med kyststi som går blant annet til Alby og Galleri F15, og videre til Røed Gård med flere gallerier, kafeer, keramikkverksted og diverse utsalg. Kort vei til jernbanestasjon og Moss sentrum. Kun 45 minutter med tog eller bil til Oslo.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Tomten er skrånende og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, steinheller m.m. Det er meget gode sol og lysforhold, og fantastisk utsikt mot Værlebukta.

**Byggemåte**

Byggegrunn av fjell og faste masser. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre, med og uten isolerglass. Verandadør og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

# 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/RN1505

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Moss |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 116250198 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Trond Ingstad | Malgorzata Maria Ingstad |

| Gateadresse |
| --- |
| Karlstadveien 30C |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| MOSS | 1516 |

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: PF forsikring og Landkredittforsikring

Polise/avtalenr.: 37406929

## 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: 116250198

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Gjelder bad. Faglærte på vaskerom. |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Forskriftsmessig utført. Ny membran på både bad og vaskerom |

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Ingen feil |
| Arbeid utført av | Morten Ruud, rørlegger, Moss. Nytt vaskerom |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Gjelder tak før taket ble byttet med nytt tak og belegg. Rygge Blikkenslagerverksted, Rygge |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Skifte av komfyrvakt, retting etter el-kontroll, montering av lamper i gang, soverom, vaskerom og vaskeromsgang, nye ounkter i stue og kjøkken m.m. |
| Arbeid utført av | El Partner AS, Din-Elektriker AS plus flere |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Etter pandemien hadde vi slik kontroll på oppfordring av oss, etter at kontrollen ble utsatt under pandemien. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 116250198

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Terrasser og innvendig arbeid, 2016 |
| Arbeid utført av | Dolat Byggefirma AS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Fjærnet et lite loftsrom over kjøkkennet |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250198

## Tilleggskommentar

Balkongen er i dårlig forfatning. Må renoveres eller skiftes.

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: 116250198

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Trond Ingstad | fbcee2d9db36011661c7f2ae9037d731420cdbf3 | 31.07.2025 12:31:28 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Malgorzata Ingstad | 33445ae13cb31fbcdc554139e79cbbcf4959289b | 19.08.2025 14:05:32 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 116250198


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Moss kommune

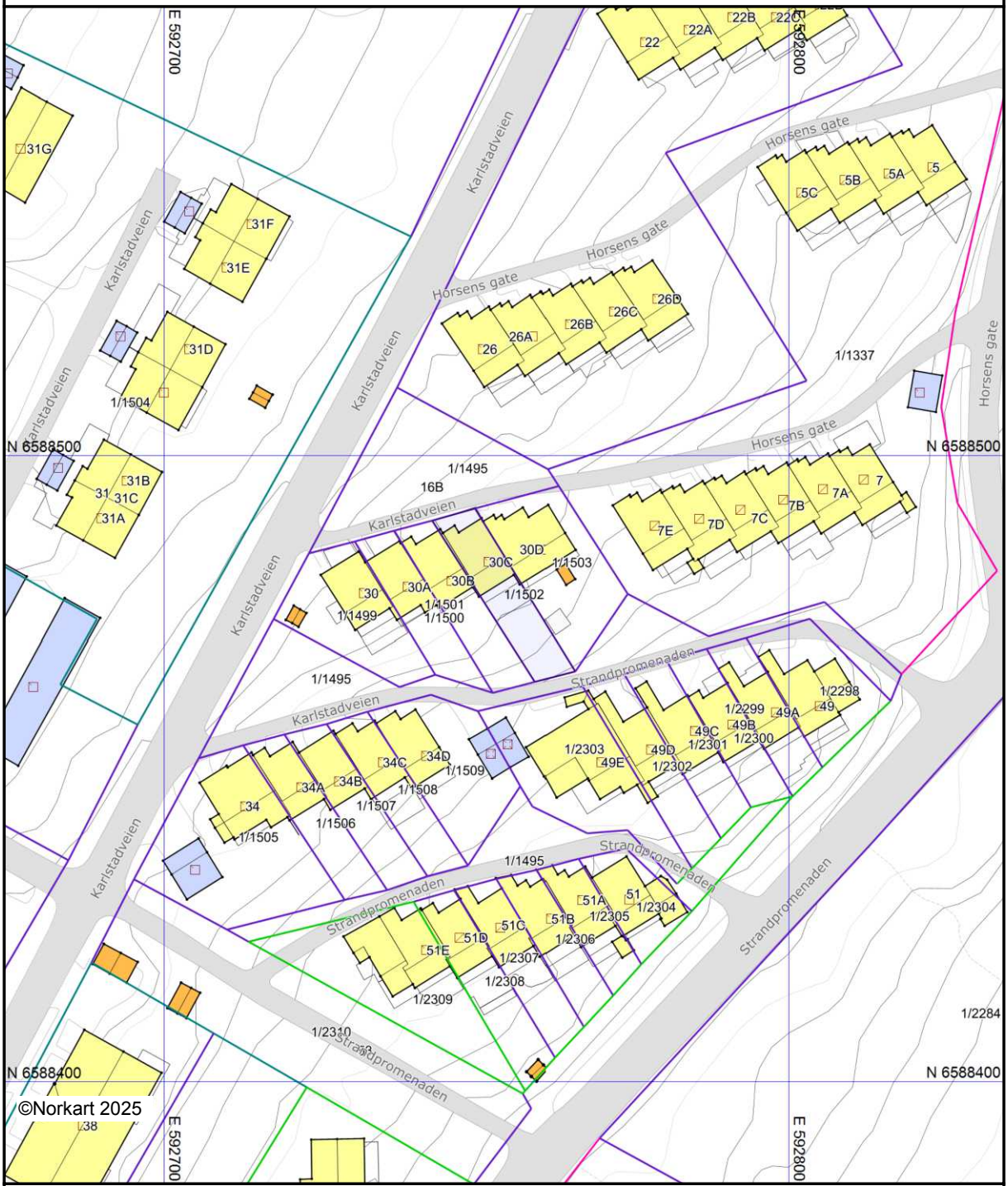
# Grunnkart

Eiendom: 1/1502
Adresse: Karlstadveien 30C
Dato: 31.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

BYGNINGSSJEFEN I MOSS
BYGNINGSKONTROLLEN

1/1499 - 1/1503 Karlstadveien 30 - 30D
1/1505 - 1/1509 Karlstadveien 34 - 34D
1/2298 - 1/2303 Strandpromenaden 49 - 49E
1/2304 - 1/2309 Strandpromenaden 51 - 51E

B. jnr. 30/62.

År 1963, 23. august ble der i henhold til bygningslovens § 142 holdt synsforretning vedkommende

Eiendommen: Karlstadvn. 30 a - d, Horsensgt. 9 a - e
Karlstadvn. 34 a - d, Horsensgt. 11 a - e

Eier: v/ herr Bang-Jensen, Karlstadvegen 30

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. I den ubenyttede del av kjelleren må det dreneres på innvendig side av yttermuren (også gavler), samt skaffes drensforbindelse mellom innvendig bæremur og yttermur. Dreneringen knyttes til den påtenkte avløpsledning for takvann.
2. Når drensarbeidet er utført må massene planeres ut med fall mot yttermuren.
3. Da det er lekkasje ved samtlige piper, må disse går over av taktekker og blikkenslager og bringes i forsvarlig stand.
4. Det må sørges for at enkelte vaskeromsgulv får skikkelig fall mot sluk.

Fristen for fullførelse av disse arbeider settes til 1. oktober 1963.

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

## Midlertidig innflyttingstillatelse.

Bygningskontrollen i Moss, den 24. august 1963.

(underskrift.)

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

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

500 x 3 12-60 KSt

# Oversiktskart

Adresse: **Karlstadveien 30C, 1516 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/1/1502/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 202 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 31.07.2025



# Matrikkelkart

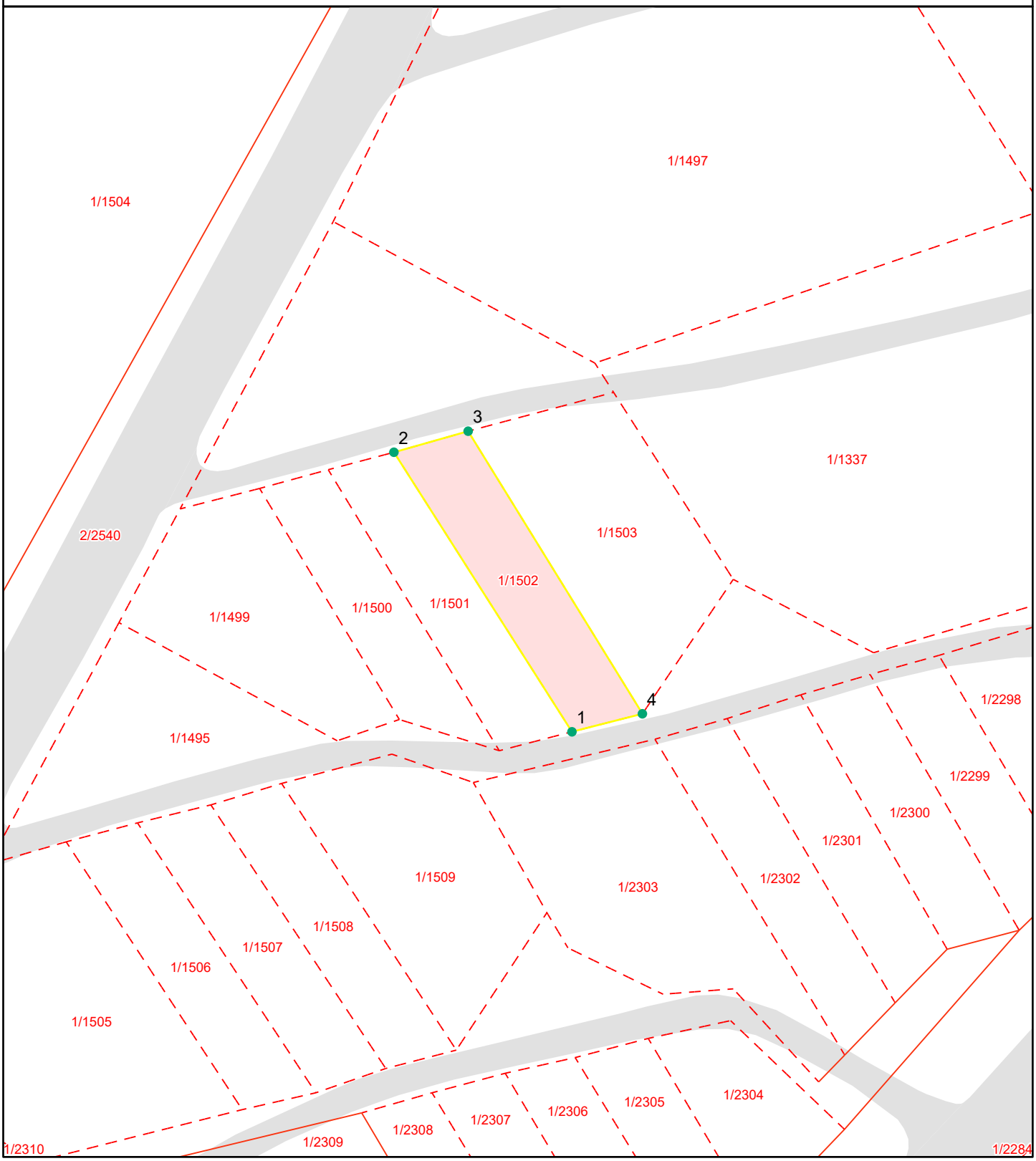
Adresse: **Karlstadveien 30C, 1516 Moss**
Gnr/bnr: **3103/1/1502/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 202 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 31.07.2025

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 202 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6588463.84 | 592759.35 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 100 | 30.57 | 0 |
| 2 | 6588489.6 | 592742.92 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 100 | 7.12 | 0 |
| 3 | 6588491.54 | 592749.77 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 100 | 30.62 | 0 |
| 4 | 6588465.5 | 592765.85 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 100 | 6.71 | 0 |

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 31.07.2025 11:48

## Eiendom 3103-1/1502

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Grunneiendom | Etablert dato | 03.12.1962 | Andel | |
| Kommunenr | 3103 | Oppgitt areal | 198,2 (Målebrev) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 1 | Beregnet areal | 202,1 | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 1502 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Karlstadveien 30C | 1516 Moss | Framnes 1 | Refsnes | Jeløy |

## Forretninger (2)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|
| 01.01.2020 | Omnummerering | 3103-1/1502 | Mottaker | 0 |
| 01.01.2024 | Omnummerering | 3103-1/1502 | Mottaker | 0 |

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Rekkehus

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 145706203 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | | Areal, bolig (bruk/brutto) | 129/0 | Avløp | |
| Tatt i bruk | | Areal, annet (bruk/brutto) | 0/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 1 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 129/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 2 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

### Bruksenheter

| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 1 | 66/0 | 0/0 | 66/0 |
| U01 | Underetasje | 0 | 63/0 | 0/0 | 63/0 |

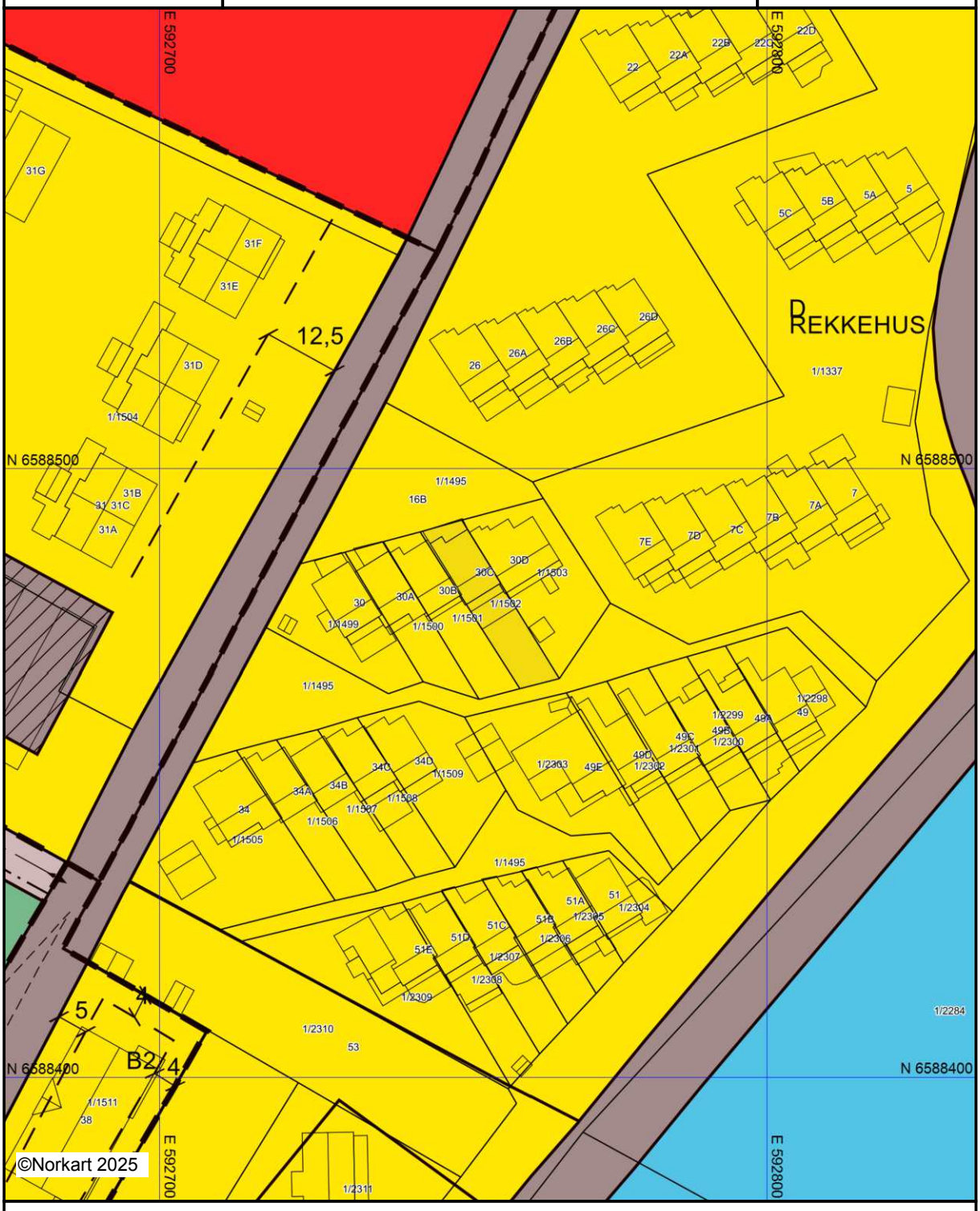
Moss kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1502
Adresse: Karlstadveien 30C
Dato: 31.07.2025
Målestokk: 1:1000

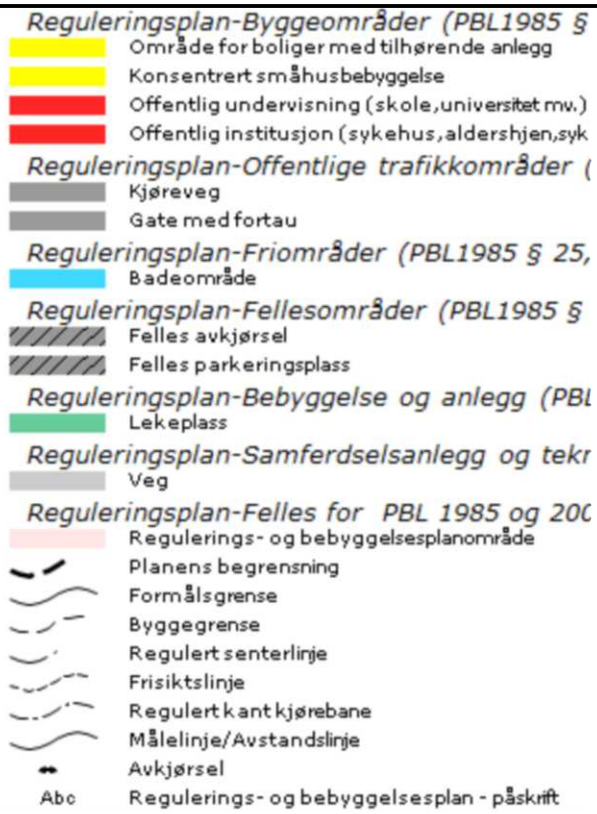
N

UTM-32




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

## Tegnforklaring



BYGN. KONTORETS NR 108/65.

21 MARS 1966

jnr. 1080 -66

49

# Reguleringsbestemmelser

i tilknytting til endret reguleringsplan for en del av Framnes.

21.4.66

§ 1.

Innenfor det regulerte område tillates oppført:

1. Blokker på ikke over 3 etasjer, samt underetasje.
2. Flermannsboliger, maksimum seksmannsboliger på ikke over 1 etasje, samt sokkeletasje.
3. Småhusbebyggelse i 1 etasje.

Sokkeletasjen kan innredes til beboelsesrom der terrenget gjør dette mulig, jfr. kap.44 § 1 nr.8 i departementets midlertidige tillegg av 1.desember 1965 til byggeforskriftene.

§ 2.

Forretningssenter og garasjeanlegg skal plasseres som vist på planen.

§ 3.

Husenes farge må godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Bygningsrådet kan i de regulerte friarealer tillate prosjekter som har tilknytning til bruken av friarealene.

§ 5.

Industrivirksomhet tillates ikke.

§ 6.

All innhegning skal fortrinnsvis gjennomføres ensartet og helst som beplantning.

§ 7.

Verdifull vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares og hugst av slike trær innen planområdet skal skje i samråd med reguleringssjef og bygartner.

§ 8.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningsloven.

--oOo--

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/4850/87
Attesteringstidspunkt 2025-08-01 10:26


Dok.nr. 4850 Dagbokført 21/10 1963.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Skjøtet av Moss Sparebank 17-4-63 med kr. 25,-.

# F E S T E K O N T R A K T .

Undertegnede Frelsesarmeens Eiendoms=Aktiebolag, Pilestredet 22, Oslo (nedenfor kaldt grunneieren)
og Herr Gotfred A. Thomsen
(nedenfor kaldt festeren) er idag blitt enige om følgende:

1) Grunneieren bortleier for et tidsrom av 99 - niognitti - år en parsell av sin eiendom gnr. 3, bnr. 7 i Moss til festeren. Parsellen har ved kart- og oppmålings-forretning fått betegnelsen:
Karlstadveien 30 C
Ved oppmålingsforretning av 14/3 1962 er arealet fastsatt til 198.2 m2.
Videre leier festeren 1/22 del av de til kvartalet hörende fellesareal som har fått betegnelsen Karlstadveien 16 B.
Arealet er 1.521.8 m2 hvorav leieren skal svare grunnleie for 1/22 = 69.17 m2.

2) Overensstemmende med takst avholdt av Moss Prisnemnd er tomteverdien satt til kr. 8.- pr. m2, og grunnleien er satt til 4% av tomteverdien. Dette gir en tomteleie å kr. 0.32 m2.

| | |
|---|---|
| Tomtens störrelse er | 198.20 m2 |
| + andel fellesareal | 69.17 m2 |
| Tilsammen | 267.37 m2 |

hvilket gir en årlig leie stor kr. 86.-.
Grunnleien betales til grunneieren forskuddsvis pr. år den 2. januar med kr. 86.-.
Festeforholdet begynner å löpe fra 1/1 1962.
For grunnleien forbeholder grunneieren seg panterett i de på tomten oppförende bygninger. Grunneieren vil dog vike prioritet med den ovenfor anförte rett til fordel for vanlig 1. og 2. prioritets lån ved overtagelsen.

Tidligst 1/1 1972 kan partene kreve festeavgiften regulert. Regulering skal skje på grunnlag av fall eller stigning i engrosprisindeksen og/eller i det alminnelige rentenivå. Hver gang sådan regulering har skjedd kan partene ikke kreve ny regulering för ny 10-års periode er utlöpet.

3) Grunneieren garanterer tomten fri for pengeheftelser. Festeren overtar tomten med de klausuler som påhviler den. Grunneieren kjenner ikke til noen generende heftelser. På tomten kan der kun oppföres permanente bolighus med garasjer. Grunneieren forbeholder seg på forhånd å godkjenne all bebyggelse på tomten. Grunneieren godkjenner at der på tomten oppföres bolig etter reguleringsplan og tegninger utarbeidet av arkitekt M.N. A.L. Olav Göndrol i 1961.
Det er ikke anledning til å drive forretningsvirksomhet, verksted eller noen virksomhet som ved stöy, lukt eller lignende genererer naboene på det leiede areal. Grunneieren har ingen gjerdeplikt. Eventuelt gjerde rundt tomten bekostes av festeren i sin helhet. Hvis der skal oppsettes gjerde mot nabo, er det i mangel av annen avtale mellom de forskjellige festere grunneierens forutsetning at oppsetning og fremtidig vedlikehold av gjerde mellom disse deles med en halvpart på hver nabo for den gjerdestrekning som går mellom naboene.

4) All eiendomsskatt og andre offentlige avgifter som den leiede grunn måtte bli belagt med, skal betales av festeren i festetiden.

5) Grunneieren utlegger vederlagsfritt den regulerte gategrunn frem til og langs tomten, men grunneieren har intet ansvar for opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann og kloakk, likesom eventuell refusjonsplikt fra det offentlige som måtte bli pålagt tomten, i sin helhet bæres av festeren.

6) Festeren har plikt til uten godtgjörelse å finne seg i at der over tomten föres ledninger for fann, kloakk, elektrisitet, telefon etc. som må legges over hans tomt under utparsellering av grunneierens eiendom Framnes, gnr. 3, bnr. 7.

7) Eventuell erstatning for grunn og strandlinje som i fremtiden måtte bli gitt for det areal som grenser til sjöen og som ikke er utparsellert, vedrörer ikke festeren, men tilfaller i sin helhet grunneieren.

8) Festeren skal ha rett til etter festetidens utlöp å innlöse den festede tomt etter dennes verdi på lösningsdagen med fradrag for verdiökning som följe av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere såfremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten eller vil overta bygningen på tomten etter lovlig skjönn.

9) Omkostningene ved nærværende festekontrakt, derunder omkostningene til utparsellering, oppmåling, pristakst, egentuelle stempel- og tinglysningsomkostninger samt tariffmessig provisjon til o.r.sakf. A. Undall for festekontrakten kr. 150.- betales i sin helhet av festeren.

---

Nærværende festekontrakt er utstedt i 2 - to - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Moss, den

Som fester:

G. A. Thomsen

Oslo, den 18/3-63.

Som grunneier:

Frelsesarmeens Eiendoms-Aktiebolag

Olav Jakobsen Johs.Kristiansen

Bernh. Pettersen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/3472/87
Uthentet 2024-09-12 10:24


Doknr. 3472 Tinglyst: 01.06.1993 Emb 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
01. 06. 93
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 3472

# ERKLÆRING

Eiendommene Karlstadvegen 30/a G.nr. 1 Br.nr. 1500
Karlstadvegen 30/b G.nr. 1 B.nr. 1501
Karlstadvegen 30/c G.nr. 1 B.nr. 1502
Karlstadvegen 30/d G.nr. 1 B.nr. 1503
Karlstadvegen 30/e G.nr. 1 B.nr. 1499
Har felles privat ledningsnett fra forgreningspunkt v. Karlstadvegen 34 til Karlstadvegen 30.

Eiere av eiendommene i Karlstadvegen 30 erklærer med dette solidariskt ansvar for anlegg drift og vedlikehold av anlegget.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Ingiørvesenets samtykke.
Erklæringen tinglyses på eiendommene.

Karlstadvegen 30/a
Frøydis Thue Wold

Karlstadvegen 30/b
Morten Kirchoff

Karlstadvegen 30/c
for Agnes Thomsen
Reidar Thomsen

Karlstadvegen 30/d
M. Mulsow
(MELSOM)

Karlstadvegen 30/e
H. Bang Jensen
Agnes Thomsen

TINGLYST
01. 06. 93
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 3472

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 712,-
Dok.avgift betalt med kr.
Meldt etter tgll. § 11:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/3472/87
Uthentet 2024-09-12 10:24


Moss postkontor

avdeling/kontaktperson
Thome

postverket

dato og referanse
25.5.1993

tidl. dato og referanse

023.2/93/Bj

Moss Byrett
Kirkeg. 14
1530 MOSS

TINGLYST
01. 06. 93
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 3473

26 MAI 1993
MOSS BYRETT

## AVLYSING AV LEIEKONTRAKT

Vedlagt oversendes kopi av 2 leiekontrakter, mellom Rino Ellingsen og Postverket, om leie av lokaler for Høyden postkontor i Ryggeveien 47, 1523 MOSS. Bjørn Einar Nore, Søndre Nore, 1539 MOSS overtok eiendommen den 16.2.1993.

Leieforholdet med Bjørn Einar Nore opphører med virkning fra 27.6.1993, og leiekontraktene bes derfor avlyst.

dkm. 7136/1983 og 3036/1963

Med hilsen

O. Gulbrandsen
Avdelingsleder

Vedlegg

TINGLYST
01. 06. 93
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 3473

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 0
Dok.avgift betalt med kr.
Fritatt etter tgll. § 11:

postadresse
Postboks 5003
1503 MOSS

besøksadresse
Gudes gate 1

telefon
(09) 25 55 35

postfax
(09) 25 17 77

postgiro
0802 5203500

# Karlstadveien 30C

Nabolaget Framnes/Bråten - vurdert av 40 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Reier skole (1-7 kl.)<br>249 elever, 17 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| Torderød skole (1-10 kl.)<br>88 elever, 7 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Refsnes skole (1-7 kl.)<br>210 elever, 13 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| Ramberg skole (1-7 kl.)<br>364 elever, 26 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Hoppern skole (8-10 kl.)<br>436 elever, 31 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Kirkeparken videregående skole<br>710 elever, 28 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Malakoff videregående skole<br>1000 elever, 46 klasser | 8 min<br>3.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Horsens gate<br>Linje 205 | 3 min<br>0.2 km |
| Moss stasjon<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 6 min<br>2.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 18 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Søly barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 6 min<br>0.6 km |
| Bråtenstua barnehage (2-5 år)<br>18 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Reier barnehage (1-5 år)<br>62 barn | 13 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Jeløy | 16 min |
| Kiwi Sjøgata | 16 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

| | |
|---|---|
| AMFI Moss | 7 min |
| Vitusapotek Jeløy | 17 min |
| Moss Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Reier skole - gymnastikksal | 11 min |
| Hoppern skole | 17 min |
| Lasses Gym | 16 min |
| Ditt Treningssenter | 7 min |

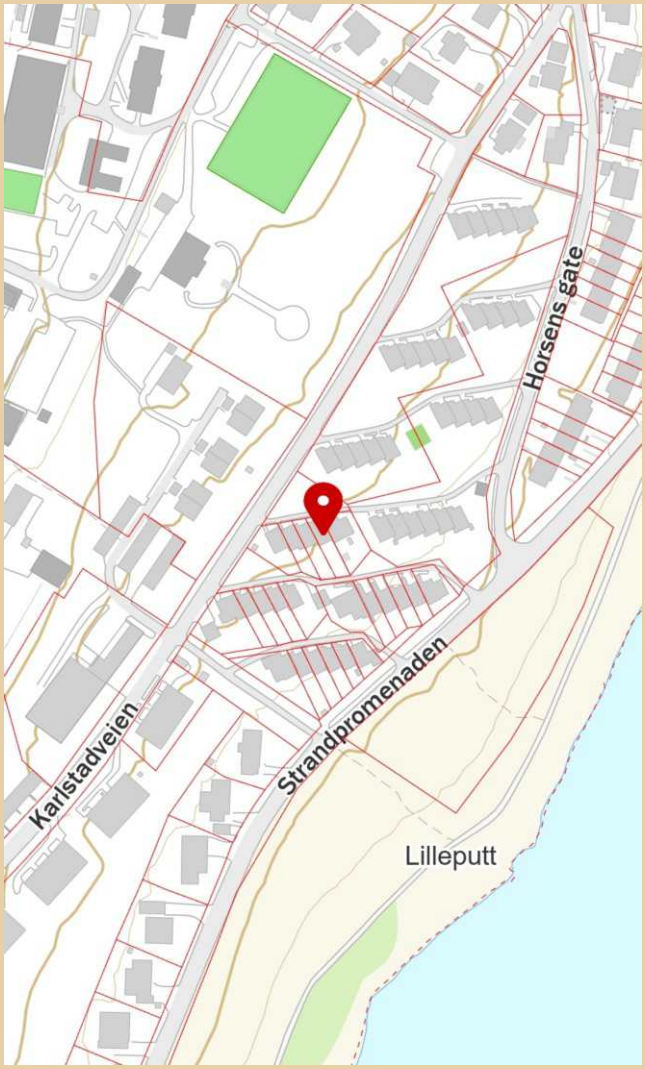
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

**Gateparkering**
Lett 93/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# Karlstadveien 30C

Nabolaget Framnes/Bråten - vurdert av 40 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Reier skole (1-7 kl.)<br>249 elever, 17 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| Torderød skole (1-10 kl.)<br>88 elever, 7 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Refsnes skole (1-7 kl.)<br>210 elever, 13 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| Ramberg skole (1-7 kl.)<br>364 elever, 26 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Hoppern skole (8-10 kl.)<br>436 elever, 31 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Kirkeparken videregående skole<br>710 elever, 28 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Malakoff videregående skole<br>1000 elever, 46 klasser | 8 min<br>3.2 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Fiske parkeringsplass Moss | 13 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Horsens gate<br>Linje 205 | 3 min<br>0.2 km |
| Moss stasjon<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 6 min<br>2.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 18 min |

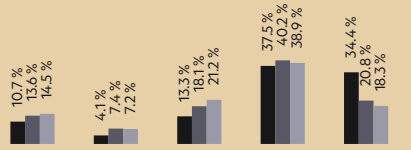
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Søly barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 6 min<br>0.6 km |
| Bråtenstua barnehage (2-5 år)<br>18 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Reier barnehage (1-5 år)<br>62 barn | 13 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Jeløy | 16 min |
| Kiwi Sjøgata | 16 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Framnes/Bråten | 976 | 608 |
| Moss | 41 002 | 20 017 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 94/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 77/100

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
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Reier skole - gymnastikksal | 11 min |
| Hoppern skole | 17 min |
| Lasses Gym | 16 min |
| Ditt Treningssenter | 7 min |

«Fantastisk beliggenhet ved sjøen, med strender, båthavner, skog og turområder. Nydelig sjøutsikt fra de fleste hus. Sentralt ift skoler, idrett, kultur, buss og tog.»

— Sitat fra en lokalkjent

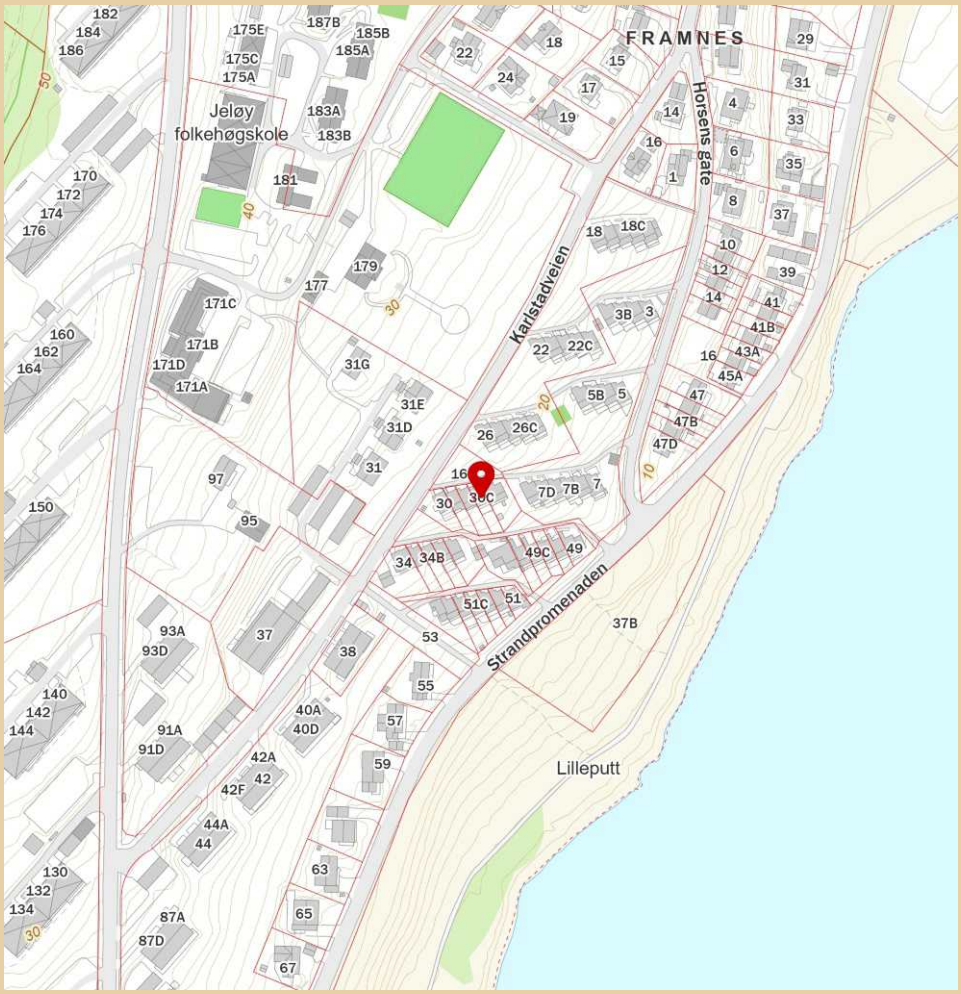
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

—

**Gateparkering**
Lett 93/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100




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

# Karlstadveien 30C

Nabolaget Framnes/Bråten - vurdert av 40 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Reier skole (1-7 kl.)<br>249 elever, 17 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| Torderød skole (1-10 kl.)<br>88 elever, 7 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Refsnes skole (1-7 kl.)<br>210 elever, 13 klasser | 5 min<br>2.3 km |
| Ramberg skole (1-7 kl.)<br>364 elever, 26 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Hoppern skole (8-10 kl.)<br>436 elever, 31 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| Kirkeparken videregående skole<br>710 elever, 28 klasser | 7 min<br>2.6 km |
| Malakoff videregående skole<br>1000 elever, 46 klasser | 8 min<br>3.2 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Horsens gate<br>Linje 205 | 3 min<br>0.2 km |
| Moss stasjon<br>Linje RE20, RX20, R21, R23x | 6 min<br>2.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 18 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Søly barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 6 min<br>0.6 km |
| Bråtenstua barnehage (2-5 år)<br>18 barn | 10 min<br>0.8 km |
| Reier barnehage (1-5 år)<br>62 barn | 13 min<br>0.9 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Jeløy | 16 min |
| Kiwi Sjøgata | 16 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| AMFI Moss | 7 min |
| Vitusapotek Jeløy | 17 min |
| Moss Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Reier skole - gymnastikksal | 11 min |
| Hoppern skole | 17 min |
| Lasses Gym | 16 min |
| Ditt Treningssenter | 7 min |

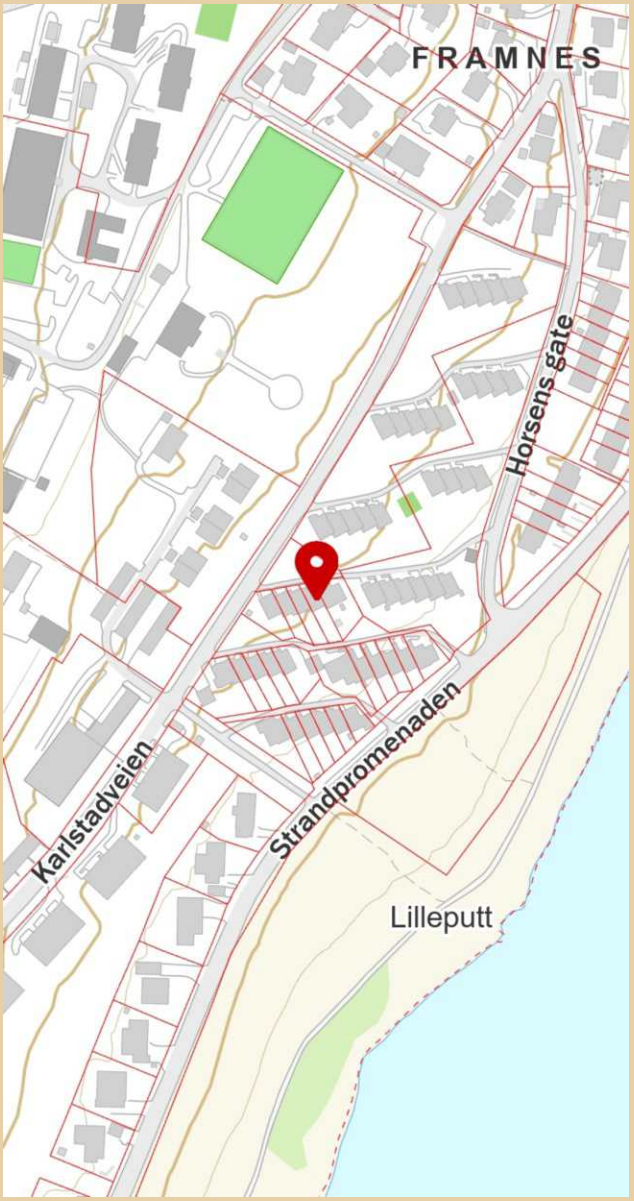
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

**Gateparkering**
Lett 93/100

**Støynivået**
Lite støynivå 92/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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:**
Karlstadveien 30C, 1516 Moss
Gnr. 1, Bnr. 1502, Moss kommune.

**Oppdragsnummer:**
116250198


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Moss

**Saksbehandler:** Andreas Karlsson

**Telefon / Mobil:** 69 70 01 00 / 978 51 640

**E-post:** andreas.karlsson@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---