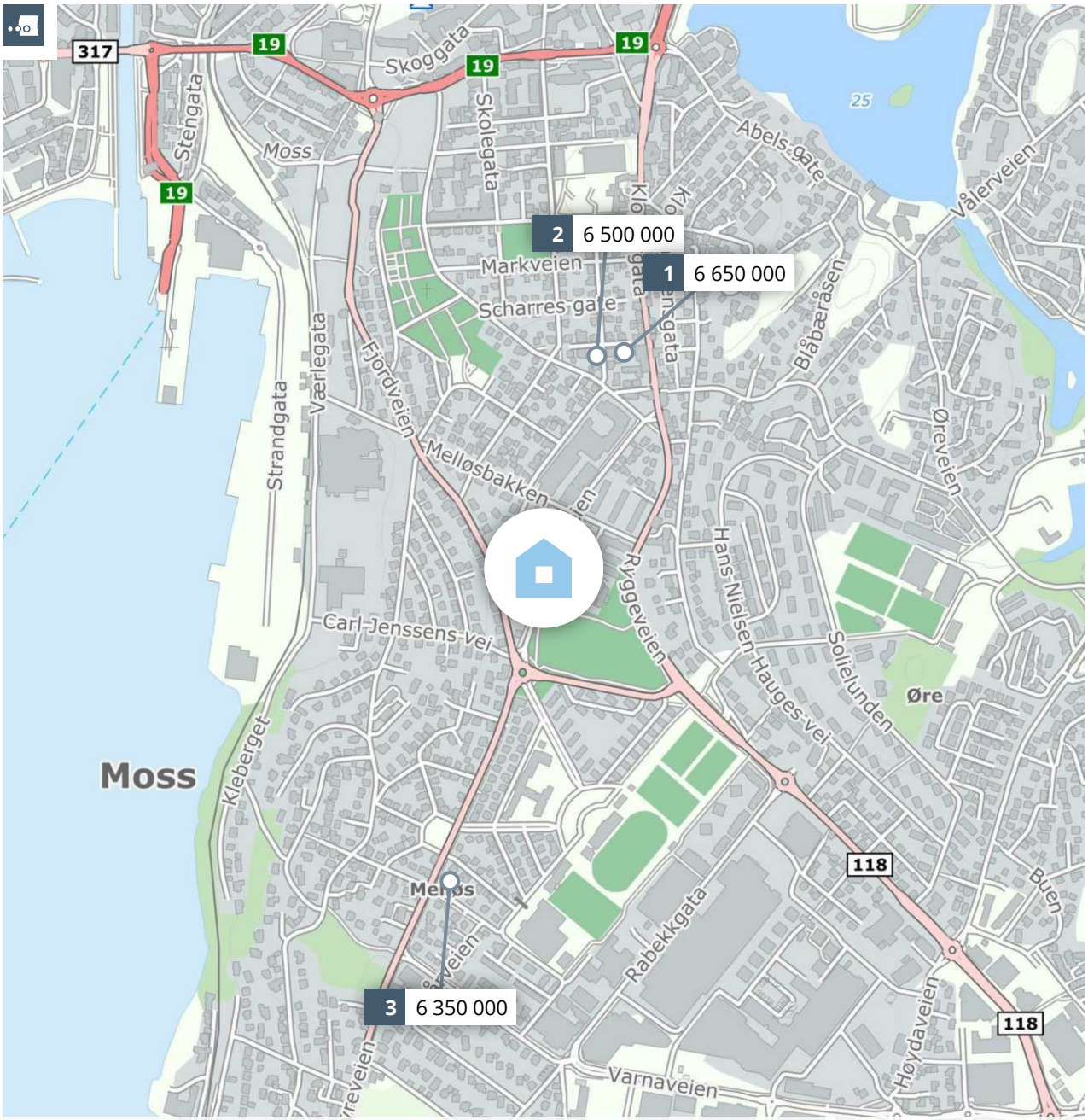
PRIVATMEGLEREN
MOSS

DYREVEIEN 25



Meglers verdivurdering

DYREVEIEN 25

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 18.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyreveien 25, 1532 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 2 BNR 714 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS TEGLVERKSJORDET

Verdivurdert til

5 250 000

-	5 250 000	21 429
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	245 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					796 m²	
Byggeår					1938	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre gate 4				10.03.2025	6 700 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**37 784**
	176 m²	1921	552 m²	3 sov						
2	Herfordts gate 17				26.05.2025	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**30 952**
	210 m²	1912	557 m²	3 sov						
3	Dyreveien 56				11.08.2025	6 500 000	**6 350 000**	0	6 350 000	**30 676**
	207 m²	1947	792 m²	3 sov						

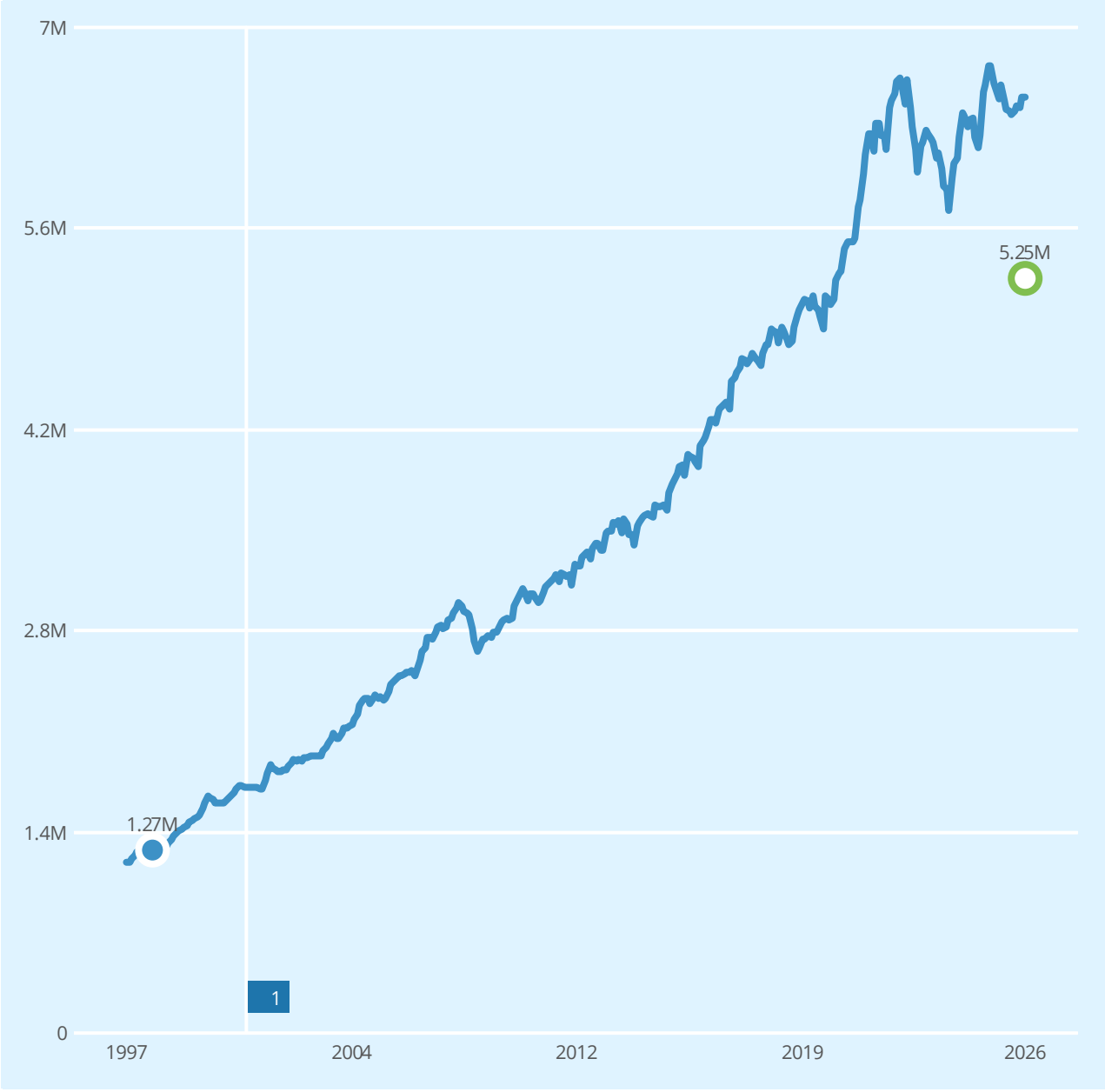
Dyreveien 25 er stor enebolig over to plan + kjeller, og med garasje. Boligen har fine uteplasser med gode solforhold. Det er flott utsikt over Oslofjorden fra deler av boligen. Her vil du få en familievennlig bolig i gangavstand til det meste. Den sentrale plasseringen gir enkel tilgang til det meste. Togstasjonen ligger også ca. 15 minutters spasertur unna. Barnehage, barneskole og ungdomsskole ligger kort gangavstand fra boligen.
Boligen holder en normal standard, men med noe behov for oppgraderinger og moderniseringer. Her har du et godt utgangspunkt for å skape din boligdrøm i et populært område, både med tanke på personlig tilpasning og verdiøkning.
Området er svært populært blant barnefamilier, med godt bomiljø og trygge omgivelser. Her vil du bo i en stor enebolig, i et populært, veletablert boområde.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.08.1998		17.08.1998	-	48 000	-	48 000	2
11.08.1998		11.08.1998	-	1 275 000	-	1 275 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Eneboliger til salgs i MOSS kommune nå

57
eneboliger til salgs

9.0M
8.7M
8 340 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
78
dager

Eneboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

71
eneboliger solgt

6.4M
6 264 000 Prisantydning i snitt
6 209 000 Salgspris i snitt
6.1M

Solgt i snitt i løpet av
78
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 041 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

29 304 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

21 429 Dyreveien 25 Totalpris 5 250 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116250271
Addresse	Dyreveien 25		
Postnr.	1532	Sted	MOSS
Selgers navn	Lars Nordahl		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/98

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

26 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.:

21360412

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad 1 etg totalrenovert av Bravida v/Trond Jønvåg i 1998 (mangler dok). Bad 2 etg totalrenovert 2003 og 2014.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer / beskrivelse

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jf dok, tilstandsrapport

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jf dok / tilstandsrapport

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Jf dok over

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jf beskrivelse under punkt 1

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rep av avløpsrør kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vasket og xylenbehandet i 2015

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

Piper og ildsteder

Initialer selger:
L N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble skiftet terrassedør i 2.etg og vindu soverom 2.etg. Begge på sydveggen.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrassedør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Thu og Johansen Faghandel skiftet soveromsvindu

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er saltutslag i deler av kjelleren

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye sikringsskap og divers el arbeider over tid

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia 13/12/2023

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, jf dok

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Service på varmepumpe av Ava Bygg Og Varme AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble installert stikkontakter for 10-15 år siden

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Usikker

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Moss kommune har pålagt beboere innenfor tiltakssonen om å kontakte dem før man graver etc på eiendommen pga kvikkleire.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.05.2026

Signert av *Lars Nordahl*

Initialer selger:
L N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Dyreveien 25, 1532 MOSS
MOSS kommune
gnr. 2, bnr. 714

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 245 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 13.11.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-4257 **Referansenummer:** XA1333

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i antatt 1938.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Garasje oppført i 2002.

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1938

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat, fliser, belegg og støpt dekke.
Veggoverflater av malt miljøstrie, malt panel, malt brytningspanel, dekortapet, fliser og malt tapet.
I tak er det slettmalte flater, takessplater, malt panel og malt mdf panel.
Åpen og lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Peisinnsats i stue/spisestue.
Peisovn med glassfelt i stue.
Varmepumpe i stue.
Varmekabler på begge bad.
Strålelampe på vegg på vaskerom samt på bad i 1. etasje.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom fra 2004 (gulvbelegg og sluk). Modernisert med ny innredning og garnityr i 2014/2015. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i 1. etasje fra 1999. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Bad i 2. etasje fra 2003. Nyere innredning og garnityr i 2014. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2004. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, flexislange, forniklet kobber og malt kobber.
Avløpsrør av plast og støpejern.

Varmepumpe fra 2018. Service foretatt i 2025.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt starten av 2000-tallet.
To sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll foretatt i 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger kun tegning av 1. etasjen ifm tilbygg, dog stemmer ikke denne helt med dagens bruk. Se tegning bakerst i rapporten. Deler av soverom på tegning er nå omgjort til å være en del av entré/gang. Det er ukjent om det foreligger tegninger av kjeller og 2. etasje. Forholdet må undersøkes bygningsmyndigheter. 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.

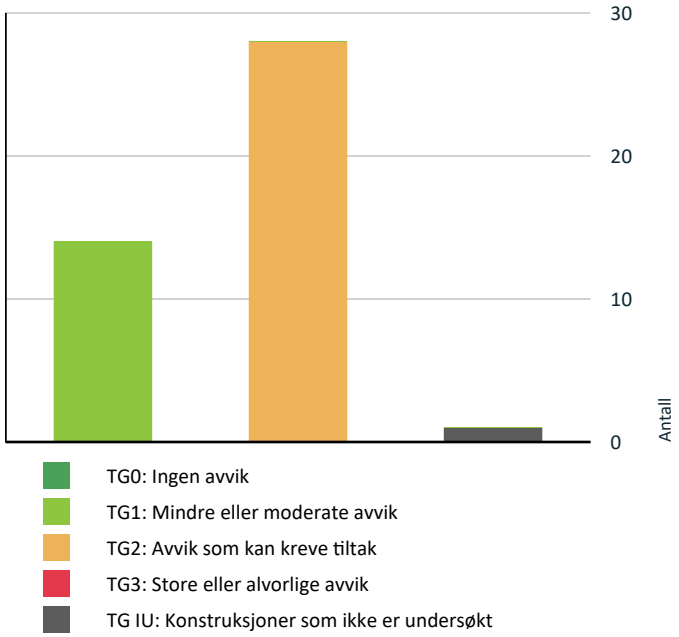
Garasje

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

Se tegning bakerst i rapporten. 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.

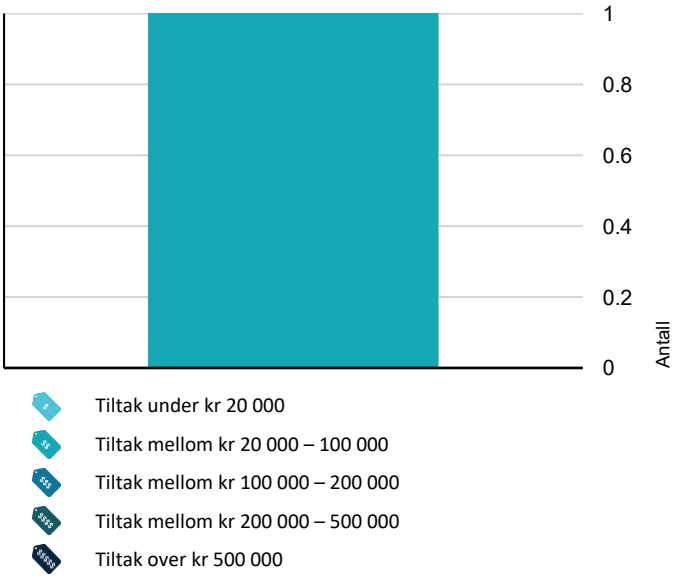
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert akkurat når bygget er oppført.

Anvendelse
Tatt i bruk. Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein med ukjent alder.

Tekkingen ble takfornyet i 2015.

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

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





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner har punktvise lekkasjer.

Takrenner over inngangsparti er delvis defekt og mangler nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».





TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra 1986, 2014 og med ukjent høy alder.
Vinduer i tre uten isolerglass med ukjent høy alder.

Blanding av nyere og eldre vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu på bad i 1. etasje bør ikke åpnes da deler av ramme har en avskalling som er lokalt utbedret.

Ett vindu i kjeller har sprukket glass, men er tettet igjen med plate.

Det er stedvis innvendige kondensskader.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra 2009.
Verandadør og altandør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra antatt 2008 og 2007.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje på 43 kvm.
Altan i 2. etasje på 9 kvm.

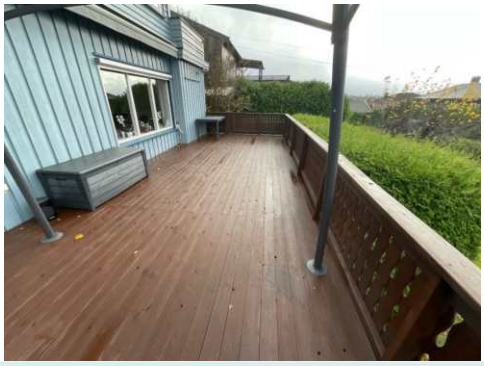
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverk på veranda er målt til 90 cm og rekkverk på altan er målt til 81 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Altan er en risikokonstruksjon da det ligger over innredede boligrom. Ytterligere undersøkelser på membran/vanntett sjikt bør foretas.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, fliser, belegg og støpt dekke.
Veggoverflater av malt miljøstrie, malt panel, malt brytningspanel, dekortapet, fliser og malt tapet.
I tak er det slettmalte flater, takessplater, malt panel og malt mdf panel.

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

Flere rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Noe oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke i kjeller.
Etasjeskillere av tre.

Det understrekes følgende: Boligen er innredet med innbo, møbler m.m. som gjør det vanskelig å utføre målinger av skjevheter med nivålaser i flere rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

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:

Det er målt en høydeforskjell på ca. 15 mm på kjøkken.

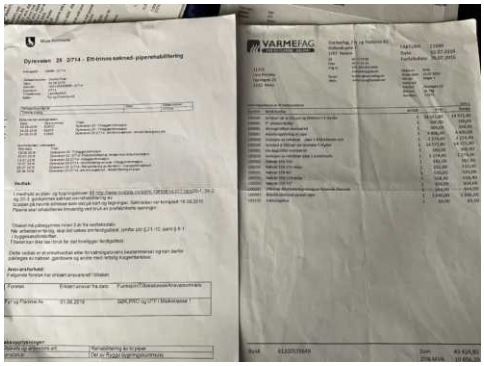
Det observeres stedvis knirk i gulv/etasjeskillere.

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.

Tilstandsrapport





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.

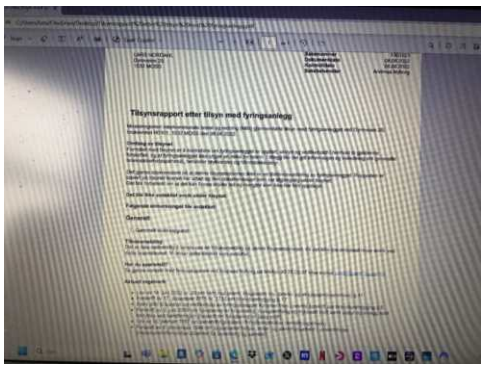
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisinnsats i stue/spisestue.
Peisovn med glassfelt i stue.

Piper ble rehabilitert med innvendig stålrør i ca. 2016.
Tilsyn på fyringsanlegg ble foretatt i 2022.

Det noteres at det er synlig rennemerker under feieluke på loft, men dette stammer fra før pipe ble rehabilitert og er derfor ikke tatt hensyn til.



TG 2 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom kjeller og 1. etasje.
Lukket trapp i tre mellom 1. og 2. etasje.

Trapp til ikke målbart loft er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trapp til kjeller har alle avvik.
Trapp til 2. etasje mangler håndløper på vegg og har avvik på rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp til kjeller står bør slipes/behandles.



Tilstandsrapport



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2004 (gulvbelegg og sluk). Modernisert med ny innredning og garnityr i 2014/2015.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt mur på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Belegg på gulv. Fallforhold til sluk er målt til ca. 35 mm fra topp membran til topp av slukrist.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Klemring mangler skruer.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Andre tiltak:
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Klemring må skrus fast.

Rommet har forøvrig en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot murvegg. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etasje fra 1999.
Utført av fagfolk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og malt mdf panel i taket.

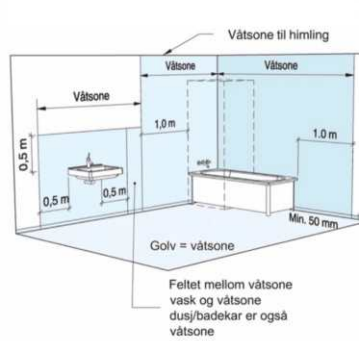
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter døren mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 9 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Ved en renovering må det sikres at tilstrekkelig fall etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet dersom det ikke skal oppgraderes innen rimelig tid.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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 er påvist andre avvik:

Bunnventil i servant er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lite hensiktsmessig å montere ny bunnventil da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke vanlig med lekkasjesikring.





1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrør går rett i etasjeskillere og kommer til syne på vaskerom. Det måles tørre normale verdier.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje fra 2003. Nyere innredning og garnityr i 2014.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

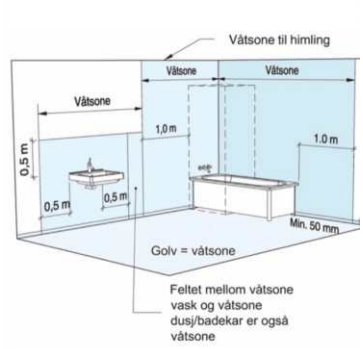
Baderomstapet på vegger og takessplater i taket.

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

Dør i våtsone. Den er fuktbelastet og avflasset.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør skiftes ut.





2. ETASJE > BAD

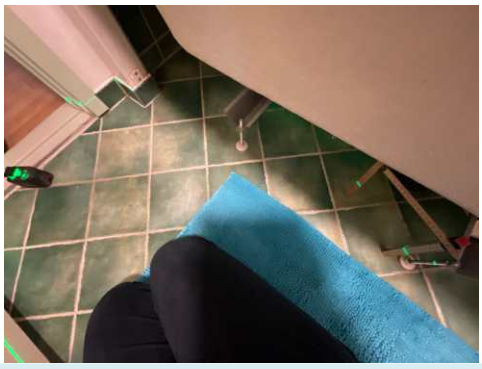
TG 2 Overflater Gulv

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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ved en renovering må det sikres at tilstrekkelig fall etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det anbefales å montere tett dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet dersom det ikke skal oppgraderes innen rimelig tid.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrør går rett i etasjeskillere og kommer til syne på vaskerom. Det måles tørre normale verdier.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2004.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Blandebatteri har hatt en skade som er lokalt utbedret med lim.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må foretas lokal utbedring.

Blandebatteri bør skiftes da det kun er lokalt utbedret.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Høy alder på ventilator.
• Venstre lys og deksel mangler (lyspære er trolig knust og sokkel står igjen).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan ytterligere skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2018.
Service foretatt i 2025.





TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt starten av 2000-tallet.
Montert på vaskerom.

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

To sikringsskap med automatsikringer.

El-kontroll foretatt i 2023, avvik er rettet.

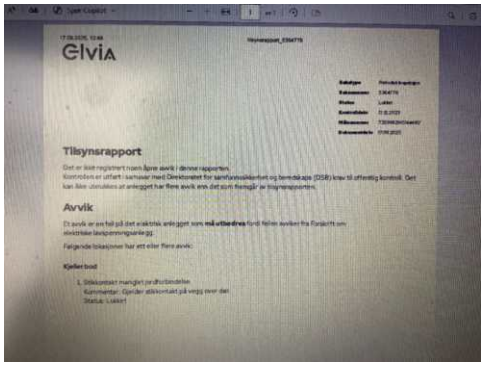
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

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 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 kvikkleire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det måles forhøyede verdier i kjeller. Saltutslag observeres. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kjeller benyttes i dag kun til sekundærbruk og det vil være lite hensiktsmessig å gjøre tiltak på nåværende tidspunkt. Ved endret bruk kan man vurdere tiltak (om etasjen skal utvikles til varig opphold). Tilstanden må uansett overvåkes, og spesielt ved store nedbørsmengder.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Sprekkdannelser, både horisontale, skrå og vertikale.
Stedvis avskallinger.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i et område med risiko for kvikkleireskred.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

For ytterligere informasjon må Moss kommune kontaktes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Gruset dekke, i del med bod er det støpt dekke.
Ringmur.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med betong takstein.
Motorisert leddport.

Noe etterslep på vedlikehold.
Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

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



Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

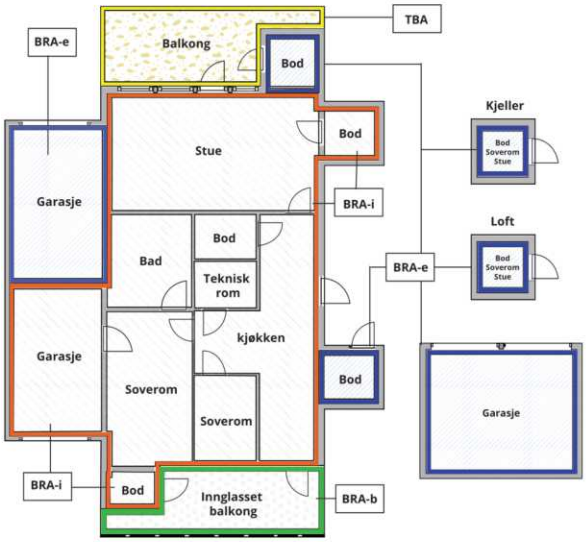
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	73			73	
1. etasje	90			90	43
2. etasje	82			82	9
SUM	**245**				**52**
SUM BRA	**245**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, trapperom		
1. etasje	Entré/gang, trapperom, gang, bad, kjøkken/spisestue, stue, soverom		
2. etasje	Trapperom 1, trapperom 2, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegning av 1. etasjen ifm tilbygg, dog stemmer ikke denne helt med dagens bruk. Se tegning bakerst i rapporten. Deler av soverom på tegning er nå omgjort til å være en del av entré/gang. Det er ukjent om det foreligger tegninger av kjeller og 2. etasje. Forholdet må undersøkes bygningsmyndigheter. 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: Tilsyn på fyringsanlegg.
El-kontroll foretatt.
Service på varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Se tegning bakerst i rapporten. 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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	183	62
Garasje	0	24

Kommentar

Enebolig

P-rom i kjeller - 11 kvm
P-rom i 1. etasje - 90 kvm
P-rom i 2. etasje - 82 kvm

Garasje

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Lars Nordahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	714		0	796 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dyreveien 25

Hjemmelshaver
Lars Nordahl

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Melløs/Malakoff i Moss kommune. Umiddelbar nærhet til videregående skole. Kort vei til barneskole, ungdomsskole og barnehager. Ca. 10 minutters gange til jernbanestasjonen og ferge. Bussforbindelse rett i nærheten. Barnevennlig med Melløsparken som en av de nærmeste naboer. Sentrumsnært med butikker og servicefunksjoner i gangavstand.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er belegningsstein på innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av kvikkleire. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt dekke i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre, med og uten isolerglass. Verandadør og altandør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	06.11.2025		Fremvist		Nei

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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

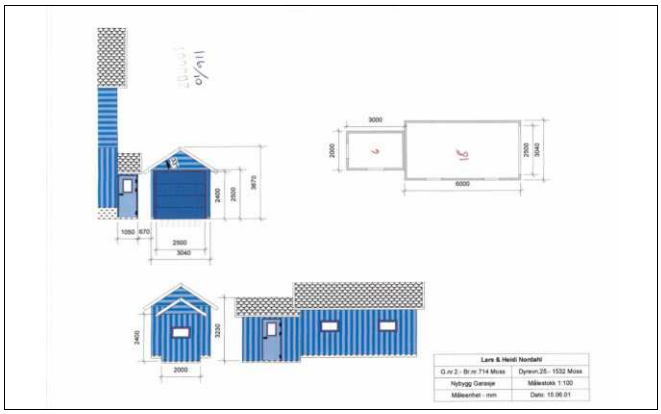
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

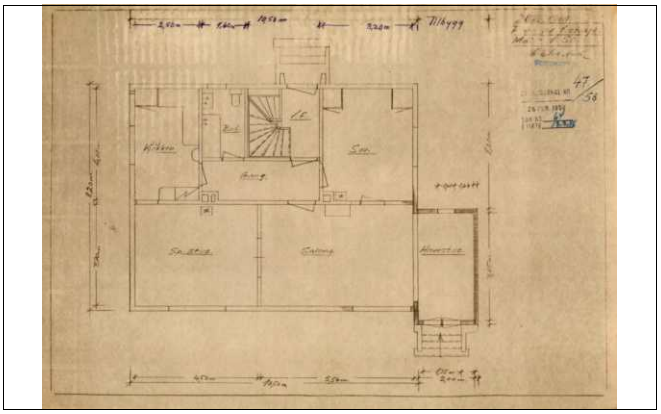
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XA1333

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

Andre bilder





Oversiktskart

Adresse: **Dyreveien 25, 1532 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/2/714/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 796 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

N



Matrikkelkart

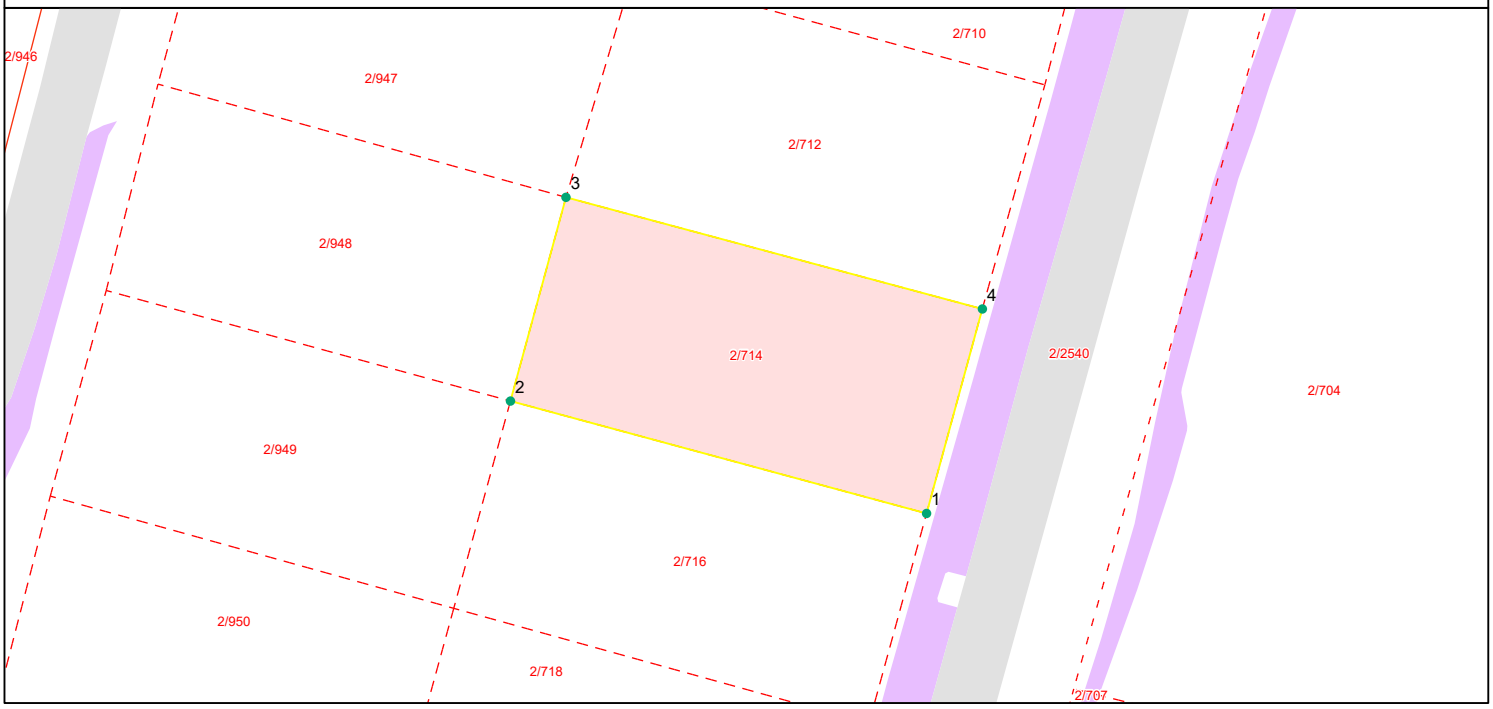
Adresse: **Dyreveien 25, 1532 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/2/714/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 796 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.05.2026

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.

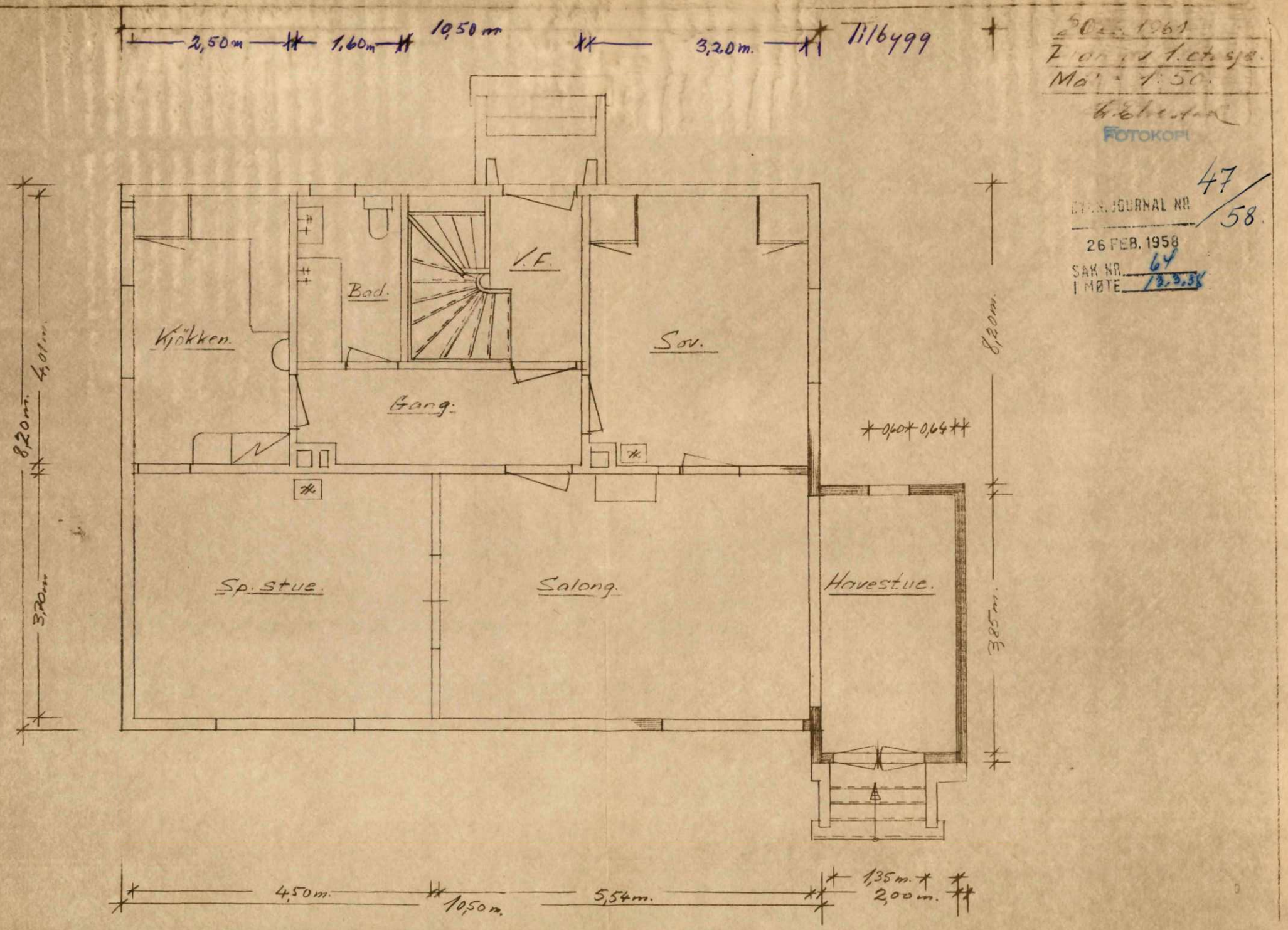
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 796 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6588606.29	594623.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	40.26	0
2	6588616.8	594584.81	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	19.75	0
3	6588635.85	594589.99	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	40.27	0
4	6588625.41	594628.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	19.83	0



Mål 1:50.

FOTOKOPI

47/58

26 FEB. 1958

SAK NR. 64

I MØTE 13.3.58

202. 1962.

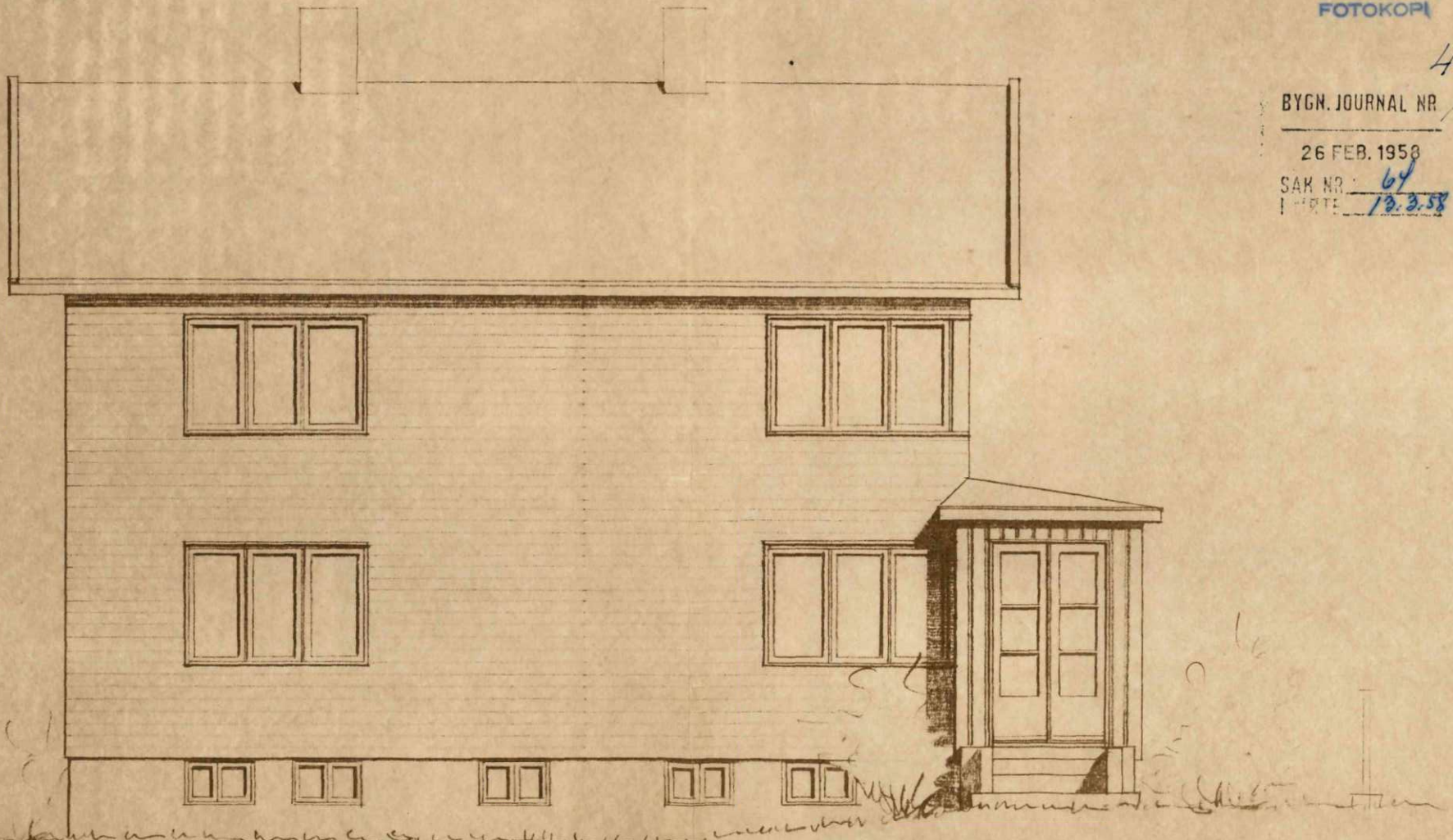
Fasade vest.

Mål = 1:50.

A. Eberdal

FOTOKOPI

47/58
BYGN. JOURNAL NR
26 FEB. 1958
SAK NR 64
DATE 13.3.58

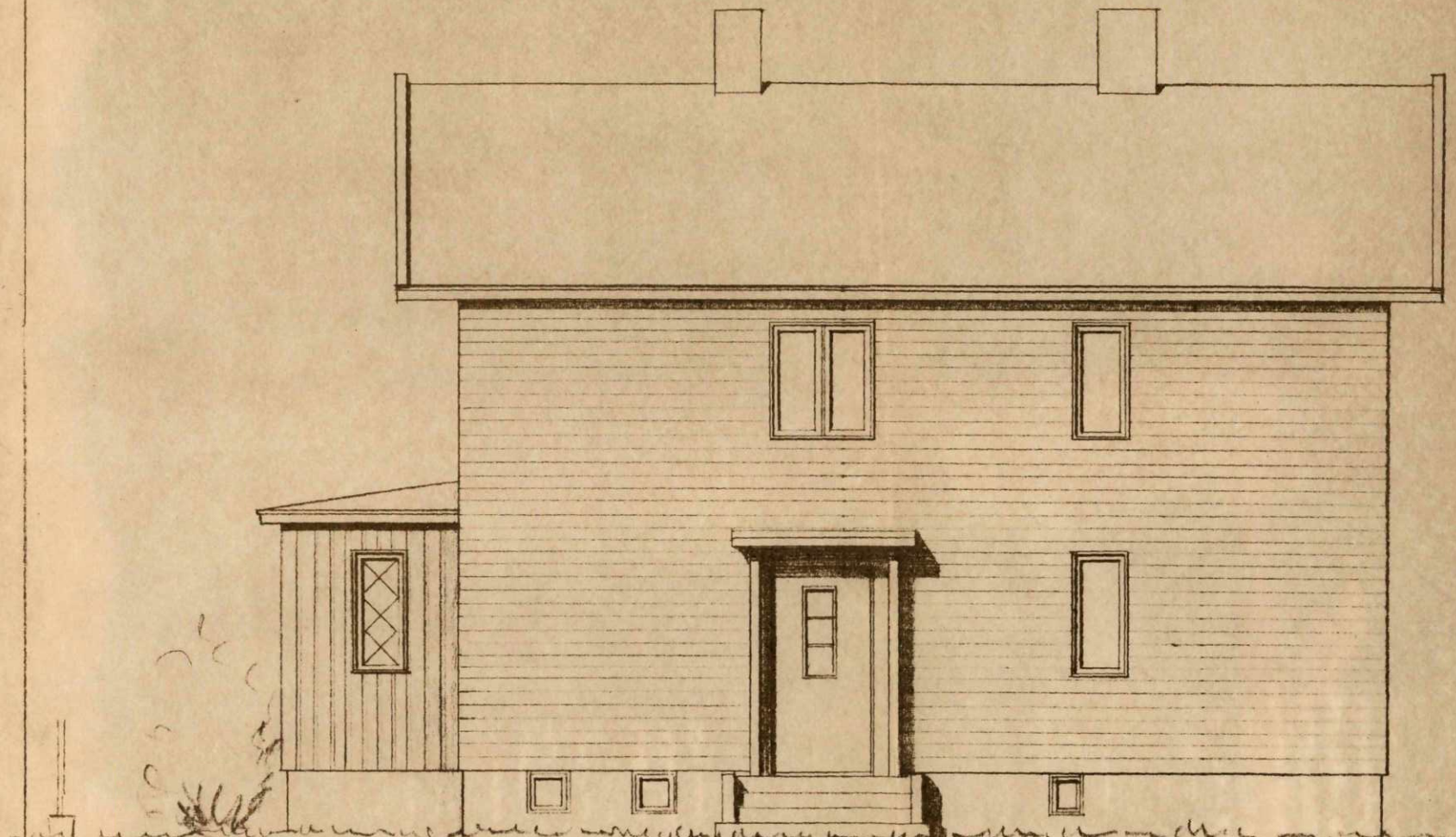


Vest.

202. 1964.
Fasade øst.
Mål = 1:50.
A. Ebverstad

FOTOKOPI

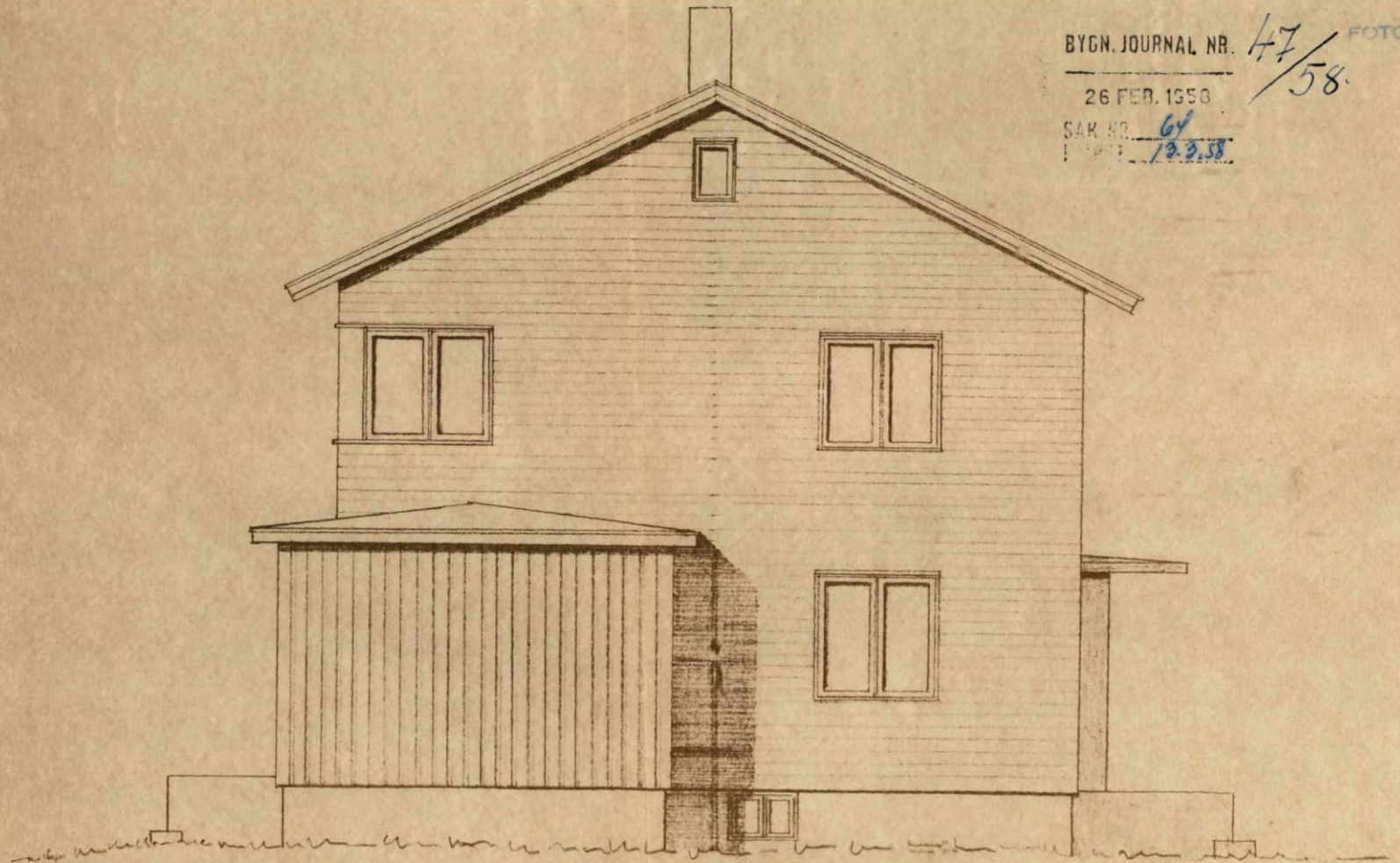
BYGN. JOURNAL NR. 47/58
26 FEB. 1958
SAK NR. 64
I MØTE 18.3.58



Øst.

2.02.1963.
Fasade syd.
Mål - 1:50.
A. Ebeltoft

BYGN. JOURNAL NR. 47/58
26 FEB. 1958
SAK NR. 64
DATO 13.3.58
FOTOKOPI



Syd.

Grunnkart

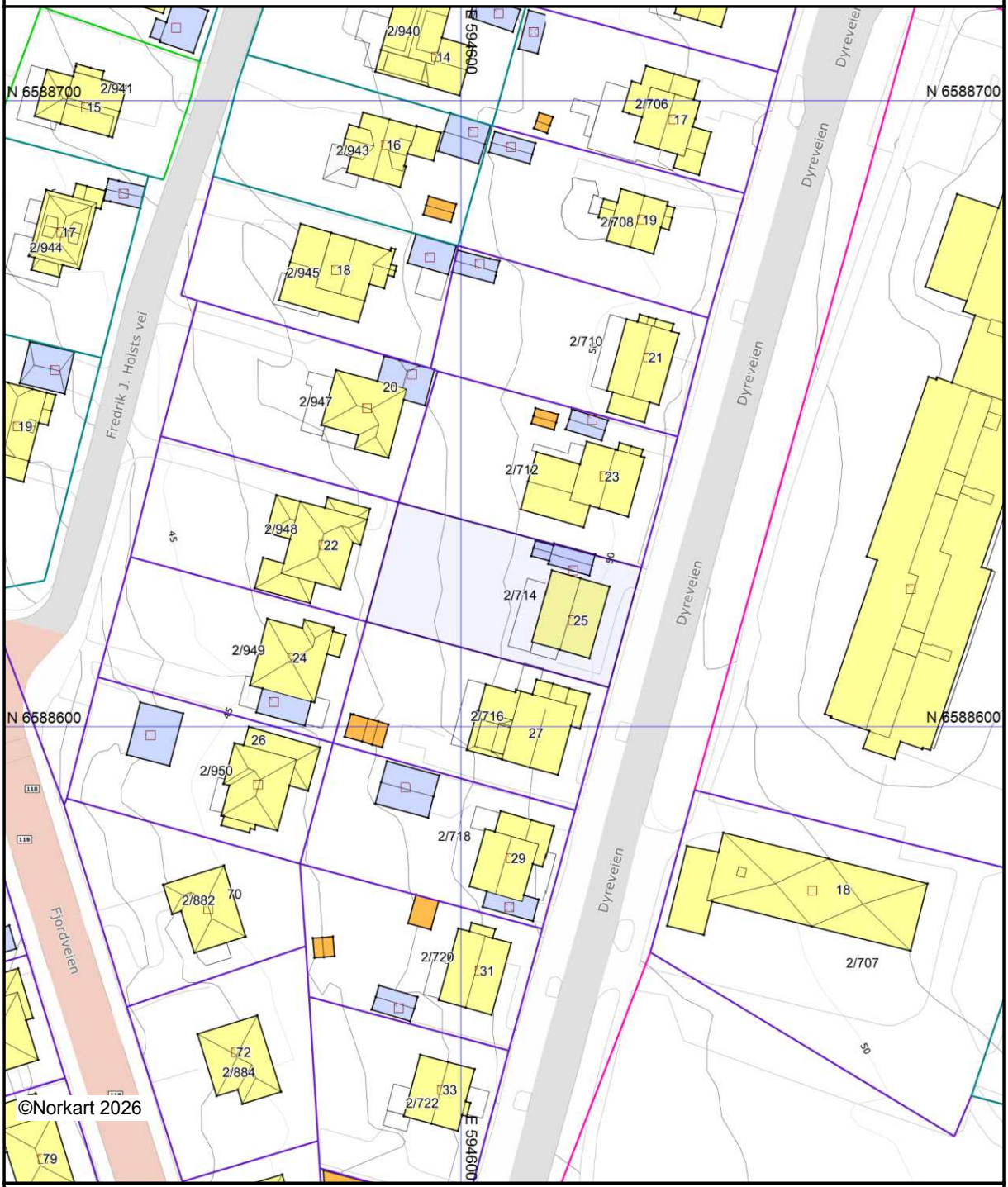
Moss kommune

Eiendom: 2/714
Adresse: Dyreveien 25
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

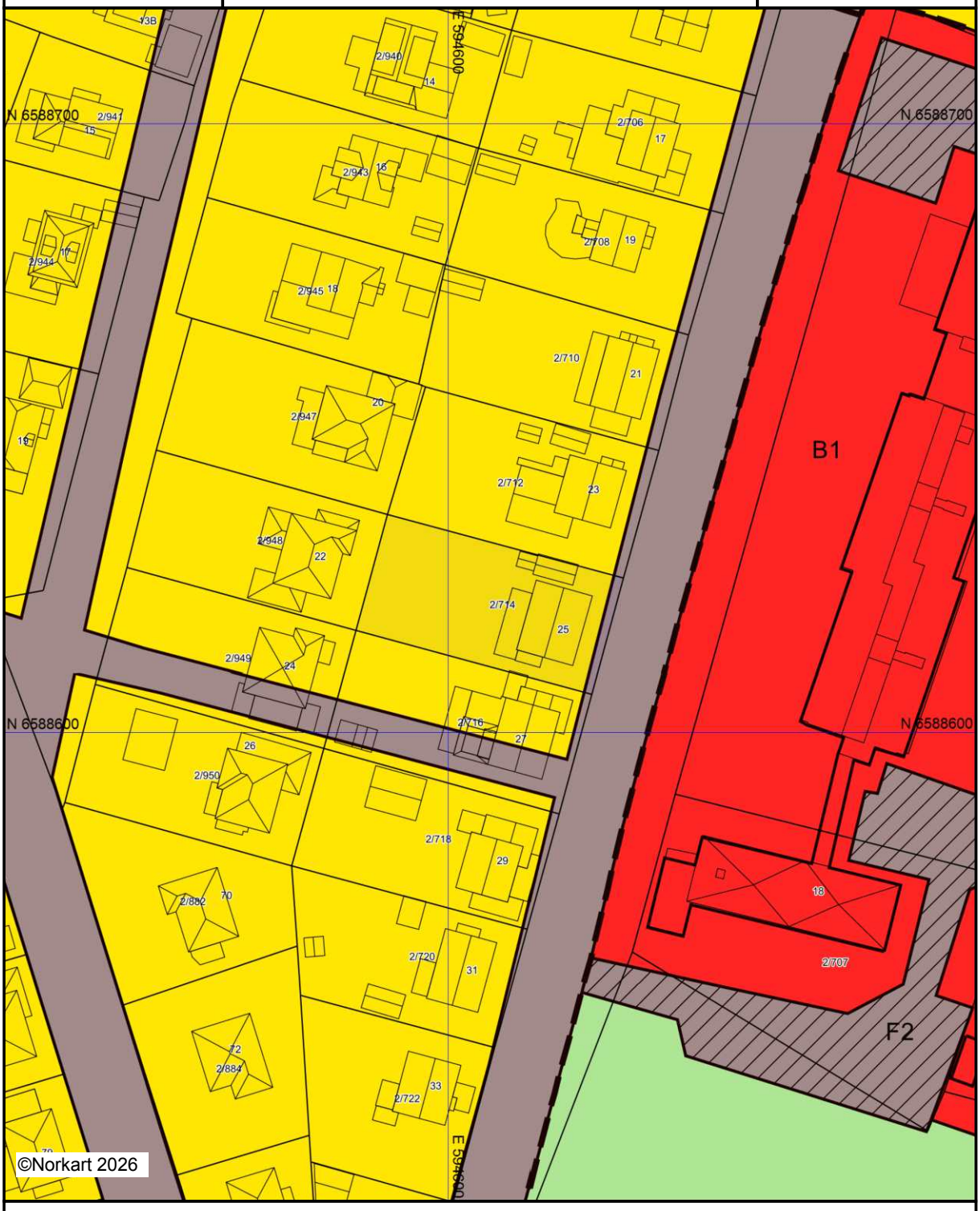
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/714
Adresse: Dyreveien 25
Dato: 11.05.2026
Målestokk: 1:1000

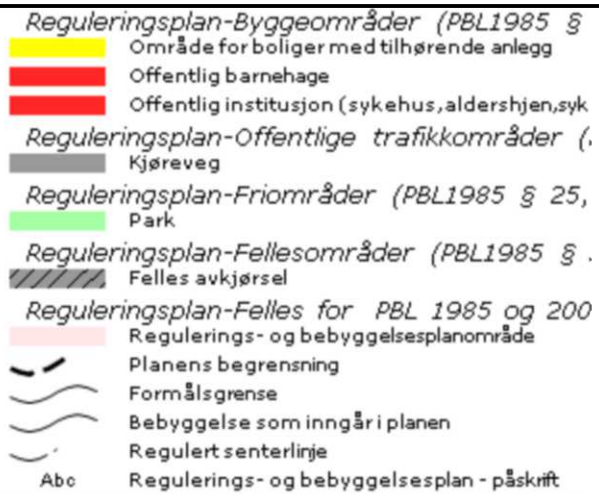
N

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



BYPLAN
4

V e d t e k t e r

tilknyttet BYPLANEN, vedtatt av bystyret
22/3/34: approbert av departementet 3/3/37:

---

1. I alle gater med tett bebyggelse skal bebyggelsen oppføres i 3 etasjer.

2. På de i byplanen angitte industriarealer tilpasses byggehøyden under størst mulig hensyntagen til den enkelte bedrifts behov, forsåvidt bebyggelsen ikke på annen måte strider mot bygningslovens bestemmelser, dog skal bygningsrådet påse at gatebilledet ikke blir skjemmende.

3. Den åpne bebyggelse i murtvangsstrøket tillates kun oppført i 2 etasjer.

4. I det åpne boligstrøk tillates ikke oppført uthus, enkeltgarasjer undtatt.
All innhegning ~~mot~~ både gate og nabo i disse strøk skal være åpen og ikke over 1,3 m. høy.
Industri-, handels- eller kafévirksomhet tillates ikke i boligstrøket på Thorneløkken.

5. Bygningsrådet kan, hvor det av estetiske eller andre grunner finner det ønskelig eller påkrevet, dispensere fra ovenstående bestemmelser, for bygningshøydens vedkommende inntil lovens maksimum.

ui.page_selector

Moss kommune

Bagb.nr. 2424/1938
Moss sorenskriverembete
Stemplet med kr. 30,-

Grunnseddel.

Undertegnede Moss kommune erkjenner herved å ha bortleiet for et tidsrum av 60 år nedenbeskrevne tomt til

herr Sigurd Hansen

og efterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er opmålt ved kartforretning av 28 oktober 1938
til 800 m², og er gitt nr. 5 i kvartal A av Hellös, g.nr. 95, br.nr. 1.

Den årlige grunnleie utgjør 4½ % av en nuværende tomteverdi av kr. 3.00 pr. m², altså 4½ % av kr. 2.400.00 eller kr. 108.00.

Grunnleien blir å tilsvare efterskuddsvis med en halvpart hvert års 5 januar og 5 juli første gang den 5 januar 1939, idet leieforholdet ansees påbegynt den 5 juli 1938.

Ved leietidens utløp den 5 juli 1998 skal leieren eller den der er inntrådt i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten for ytterligere 30 år ad gangen på samme betingelse som er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny festeavgift. Denne fastsettes under hensyntagen til samtidige tomtepriser på grunnlag av taksforretning.

For de av Moss kommune bortfestede tomter gjelder følgende (av Moss bystyre 30/6 1938 vedtatte) byggeregler:

1. På tomten skal kun opføres et våningshus.
2. Tegningene skal utføres av arkitekt og godkjennes av skjønnhetsrådet. Tegninger av alle fasader skal innsendes sammen med planene. Alle tegninger skal utføres i 1:50.
3. Bebyggelsen skal være åpen og ikke over 2 etasjer.
4. Uthus tillates ikke optørt. Enkeltgarasjer undtatt. Tegning av garasjer skal forelegges skjønnhetsrådet.
5. Innhegning mot gate utføres åpen, ikke over 1.30 m. høi. Mot nabo skal brukes trådgjerde. Tegning av innhegning mot gate skal forelegges skjønnhetsrådet.
6. Eiendommen kan ikke delvis eller som ubebygget i sin helhet avhendes uten tillatelse av formannskap og borgermester.
7. For hver tomt betales en gang for alle en kloakkavgift som fastsettes av formannskapet.
8. Festeren skal være pliktig til å finne sig i at kloakk-, vann-, gass- og elektriske ledninger mot ulempeerstatning føres over eiendommen efter nærmere bestemmelse av byingeniøren i Moss. Ulempeerstatningen fastsettes ved skjønn.
9. Festeren har selv å innhegne sin tomt. Støter denne inntil tidligere innhegnet eiendom, overtar han for en halvdel i fremtidige fornyelser og vedlikehold av grensegjerdene mot nabo. Forlanges det, er han pliktig til å erstatte vedkommende eier halvdelen av

gjerdets verdi som i tilfelle av tvist med bindende virkning for partene bestemmes av byingeniøren i Moss.

10. Festeren forplikter sig til å opføre våningshus på eiendommen innen 2 år efter at festekontrakt er tinglyst.

For festetomter på Malakoff er ved bystyrevedtak av 30/8 1938 dessuten fastsatt følgende byggeregler:

Bebyggelsen tillates kun opført i 2 etasjer med flate tak. Skjønnhetsrådet har dog adgang til å dispensere for etasjeantallets vedkommende. Beplantning til gene for utsikten tillates ikke. I tvilstilfelle avgjøres dette med bindende virkning av skjønnhetsrådet.

Festeren forplikter sig til å påbegynne opførelse av våningshus på eiendommen innen 2 år efter at festekontrakten er tinglyst og fullføre opførelsen uten ophold. Overtreder festeren denne bestemmelse er kommunen berettiget til igjen å overta tomten, idet festeren i så fall ved skjønn tilkjennes erstatning for utført arbeide.

Festeren har gjenopbyggelsesplikt, hvis huset på tomten blir ødelagt av ildebrand.

I tilfelle eiendommen selges har Moss kommune forkjøpsrett til den pris som kan opnåes annet sted. Kommunen må innen 4 — fire — uker, efter i rek. brev å ha mottatt meddelelse om eiendommens salg, meddele festeren om forkjøpsretten ønskes benyttet.

I tilfelle av eiendommens salg ved tvangsauksjon skal likeledes Moss kommune ha forkjøpsrett. Bestemmelse herom blir å innta i auksjonskondisjonene. Ønsker kommunen ved tvangsauksjonen ikke å benytte sin forkjøpsrett kan den ikke motsette sig eiendommens salg.

Kommunen skal ha rett til når som helst å ta tomten helt eller delvis tilbake hvis den trenges i kommunalt øiemed til gjennemførelse av regulering eller lignende, mot å erstatte bygningenes verdi efter skjønn. Hvis kommunen bare ønsker avstått en del av tomten avgjør skjønnet hvorvidt bygningenes verdi i sin helhet kan kreves erstattet eller om festeren bare skal ha erstatning for verdiforringelse. Erstatningen kan fastsettes ved reduksjon i den gjeldende grunnleie.

Festeretten sammen med de på tomten opførte eller opførendes bygninger med mur og naglefaste innretninger, og i ildebrandstilfeller bygningens assuransesum, skal med 1ste prioritets panterett tjene til sikkerhet for inntil 3 års grunnleie med renter og påløpne omkostninger, derunder alle auksjonsomkostninger. Panteretten omfatter også auksjonsomkostninger som påløper ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjoner rekvirert av andre panthavere.

Panteretten omfatter likeledes de utgifter som efter lånevilkårenes § 6 kan påløpe ved at boligutvalget lar mangler ved eiendommen utbedre for festerens bekostning, inntil et beløp av kr. 1000.oo. For denne panterett har dog kommunen prioritet efter andre frivillige pengeheftelser.

Hvis festeren misligholder kontrakten før tomten er bebygget, eller hvis han ikke oppfyller de forannevnte forpliktelser til å bebygge tomten innen fastsatt tid, er festeretten bortfalt hvis kommunen ønsker det. Grunnseddelen kan da avlyses efter begjæring av formannskapet eller den dette bemyndiger og eventuelt efter attest fra byingeniøren i Moss for at bebyggelse ikke er skjedd overensstemmende med de bestemmelser grunnseddelen fastsetter.

Hvis grunnleien ikke erlegges i rett tid, eller hvis festeren forøvrig misligholder de forpliktelser for hvilke kommunen har panterett, er kommunen berettiget til å la de pantsatte hus med tilbehør samt leieretten bortselge ved tvangsauksjon efter lovgivningen om tvangsfullbyrdelse, til dekning av såvel grunnleien som mulige tilgodehavender efter lånevilkårenes § 6, alt med 6 % renter fra forfallsdagen og alle omkostninger.

Rett til forkynnelse av påkrav, underretning og løsningsfrist efter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 frafalles. Påkrav kan forkynnes for undertegnede og senere festere, samt for myndige medlemmer av festerens husstand eller for leieboer. Retten til utsettelse av tvangsauksjonen efter tvangsfullbyrdelseslovens § 111 frafalles.

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for sig og efterfølgende festere Moss forliksråd og herredsrett som rette forum, efter varsel som for innenbysboende bestemt, forkyndt enten for festeren eller myndige medlemmer av hans husstand eller leieboer.

Kommunen er forpliktet til å vike prioritet for optagendes 1ste prioritets lån, idet formannskapet i de enkelte tilfeller selv kan bestemme for hvor stort beløp kommunen skal vike prioritet.

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i forsikringsselskap som godkjennes av Moss kommune. Boligutvalget kan forlange ny brandtakst eller forsikringssummen regulert til enhver tid.

På tomten må ikke drives noen virksomhet som ved støi, stank, larm eller på annen måte kan genere naboene. Der må heller ikke drives ildsfarlig virksomhet uten kommunens samtykke. I området på Malakoff må der overhodet ikke drives butikk. På Melløsjordet må der ikke drives butikk uten formannskapets samtykke.

Festeren svarer eiendomsskatt alene av bygningenes verdi.

Hvor denne grunnseddel henviser til takst eller skjønn skal som skjønnsrett fungere 3 menn, hvorav hver av partene opnevner 1 skjønnsmann og sorenskriveren i Moss opmannen. Skjønnet avgjør hvem som skal bære skjønnsomkostningene. Skjønnets avgjørelser er endelige.

Tvist mellem huseier og kommune om forståelsen av denne grunnseddel eller betingelsene for opnåelse av kommunal garanti for byggelån avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett på 3 mann, hvorav hver av partene opnevner én. Den tredje opnevnes av fylkesmannen i Østfold. Hvis den ene part ikke opnevner voldgiftsmann innen 14 dager efter å være opfordret dertil, opnevner fylkesmannen også denne voldgiftsmann.

Leieren bærer samtlige omkostninger ved denne grunnseddels utstedelse og tinglysning.

Moss Formannskap og Borgermester, den 8 novbr. 1938

Nils Bjørnstad / Arne Myrvoll

ordfører. borgermester.

Tiltredes av leieren:

Sigurd Hansen

At Sigurd Hansen egenhendig har underskrevet denne festeseddel i ~~mitt~~/vårt nærvær og at han er over 21 år bevidnes.

Arne Lingaas

Johan Pedersen

Jeg samtykker herved i pantsettelsen.

Til vitterlighet:

Forevist oppmålingsforretning av 28/10-38 som viser at tomtens størrelse er 800 m2 .

enova

Energiattest



Adresse **Dyreveien 25, 1532 MOSS**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292070**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145753341**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **714**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **172,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **172,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **261,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **265,23 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 108 kWh**



Dyreveien 25, 1532 MOSS

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Dyreveien 25, 1532 MOSS

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Dyreveien 25

Nabolaget Kallum - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Melløs skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	11 min 1 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 ... 96 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	3 min 0.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Melløs bo- og servicesenter Linje 620	2 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Melløsparken barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 1 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Melløs	11 min
Kiwi Høyden	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	18 min
Vitusapotek Elefanten - Moss	16 min
Moss Vinmonopol	18 min

SPORT

Malakoff videregående	5 min
Melløs skole	6 min
EVO Moss	16 min
MUDO Moss	18 min

«Flott rolig villaområde som passer godt for familier med store og små barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

—

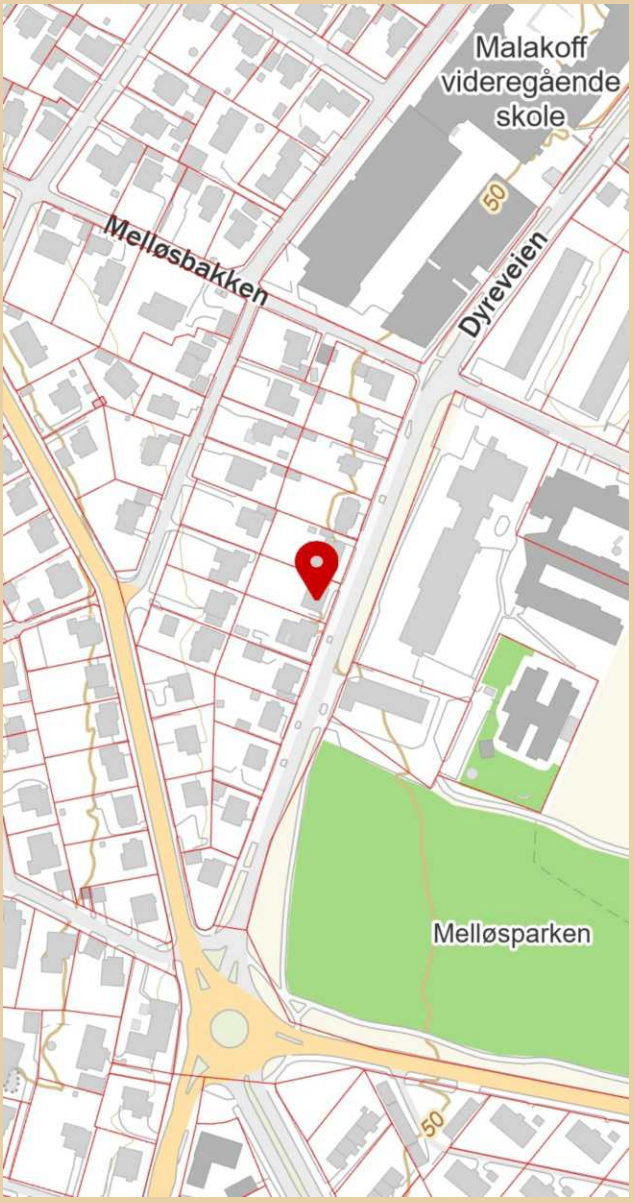
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Dyreveien 25

Nabolaget Kallum - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Melløs skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	11 min 1 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 k... 96 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	3 min 0.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Malakoff videregående skole - Østfo...	3 min
Melløs Stadion Moss	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Melløs bo- og servicesenter Linje 620	2 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

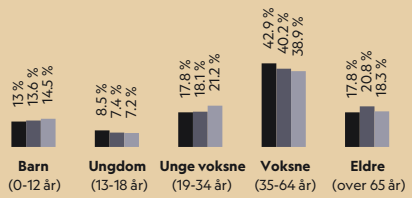
BARNEHAGER

Melløsparken barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 1 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Melløs	11 min
Kiwi Høyden	16 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kallum	1 060	473
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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
- Gående

SPORT

Malakoff videregående	5 min
Melløs skole	6 min
EVO Moss	16 min
MUDO Moss	18 min

«Flott rolig villaområde som passer godt for familier med store og små barn»

— Sitat fra en lokalkjent

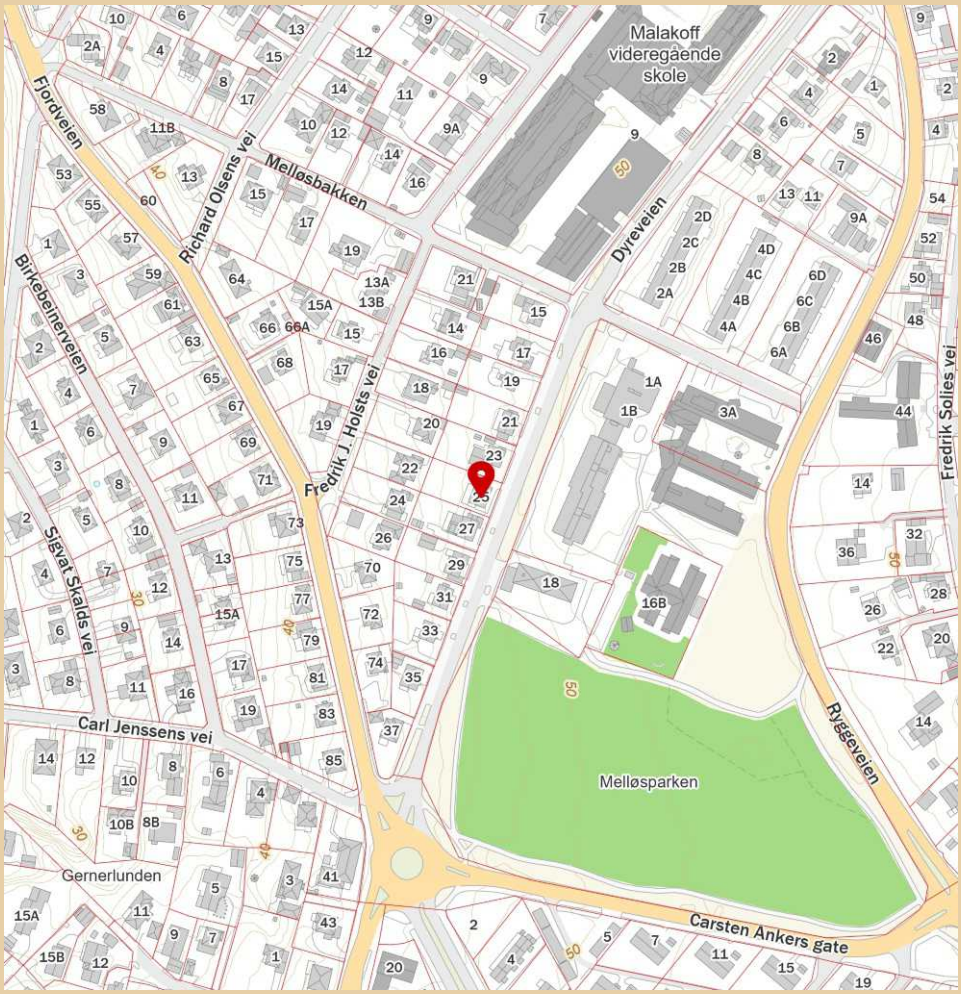
Gateparkering
Lett 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Dyreveien 25

Nabolaget Kallum - vurdert av 41 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Melløs skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	11 min 1 km
Krapfoss skole (1-7 kl.) 189 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 ... 96 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	3 min 0.3 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Melløs bo- og servicesenter Linje 620	2 min 0.1 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	13 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

BARNEHAGER

Melløsparken barnehage (1-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Skarmyra barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 1 km
Ørejordet barnehage (1-5 år) 113 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Melløs	11 min
Kiwi Høyden	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	18 min
Vitusapotek Elefanten - Moss	16 min
Moss Vinmonopol	18 min

SPORT

Malakoff videregående	5 min
Melløs skole	6 min
EVO Moss	16 min
MUDO Moss	18 min

«Flott rolig villaområde som passer godt for familier med store og små barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

—

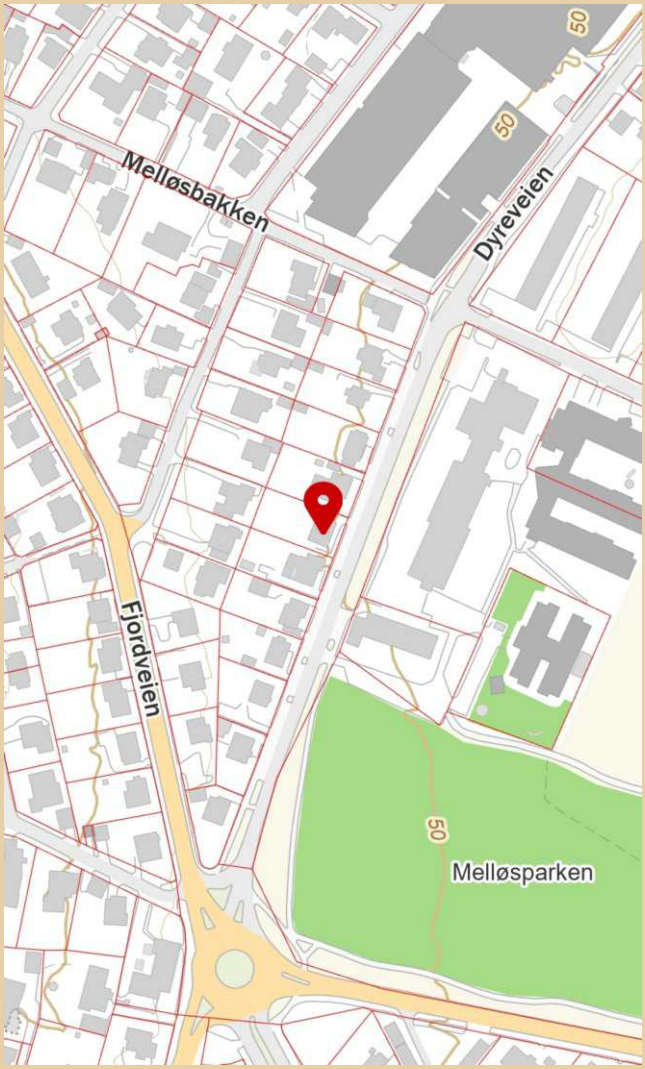
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Dyreveien 25, 1532 Moss
Gnr. 2, Bnr. 714, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250271

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

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

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg