PRIVATMEGLEREN
MOSS

LIASTUBBEN 14

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Byggetegninger

Ferdigattest

Grunnkart

Målebrev

Utskrift fra Matrikkelen

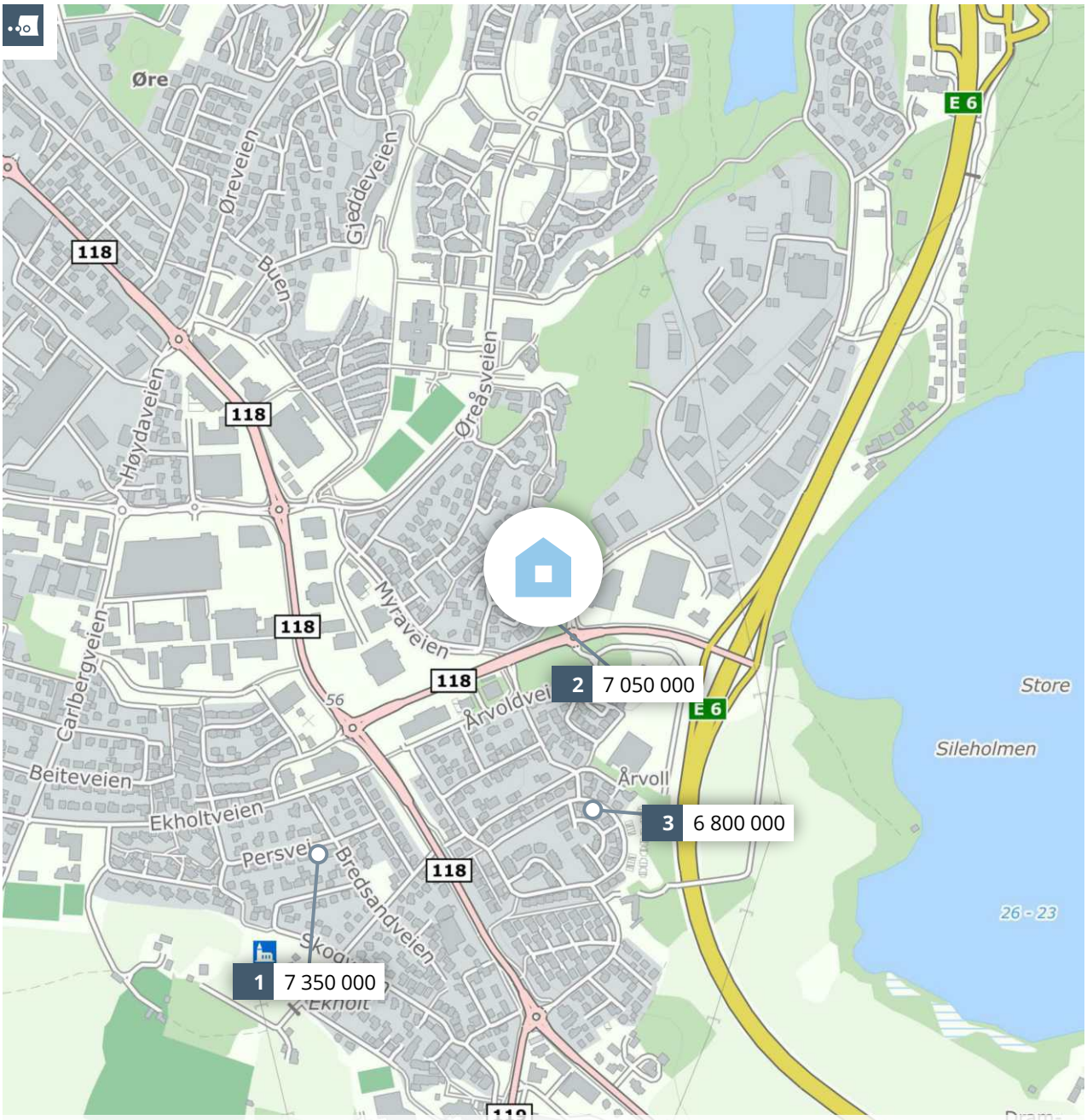
Reguleringsplankart

Regulering

Servitutt

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

LIASTUBBEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 16.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Liastubben 14, 1529 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 168 BNR 131 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS ÅRVOLD

Verdivurdert til

7 000 000

-	7 000 000	33 493
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	209 m²	30 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					576 m²	
Byggeår					1988	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Persvei 4				11.03.2025	7 500 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**40 608**
	181 m²	1957	1 087 m²	4 sov						
2	Liastubben 8				27.01.2025	7 250 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**25 730**
	274 m²	1989	724 m²	4 sov						
3	Heimdalenga 15				24.03.2025	6 500 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**41 718**
	163 m²	2011	762 m²	3 sov						

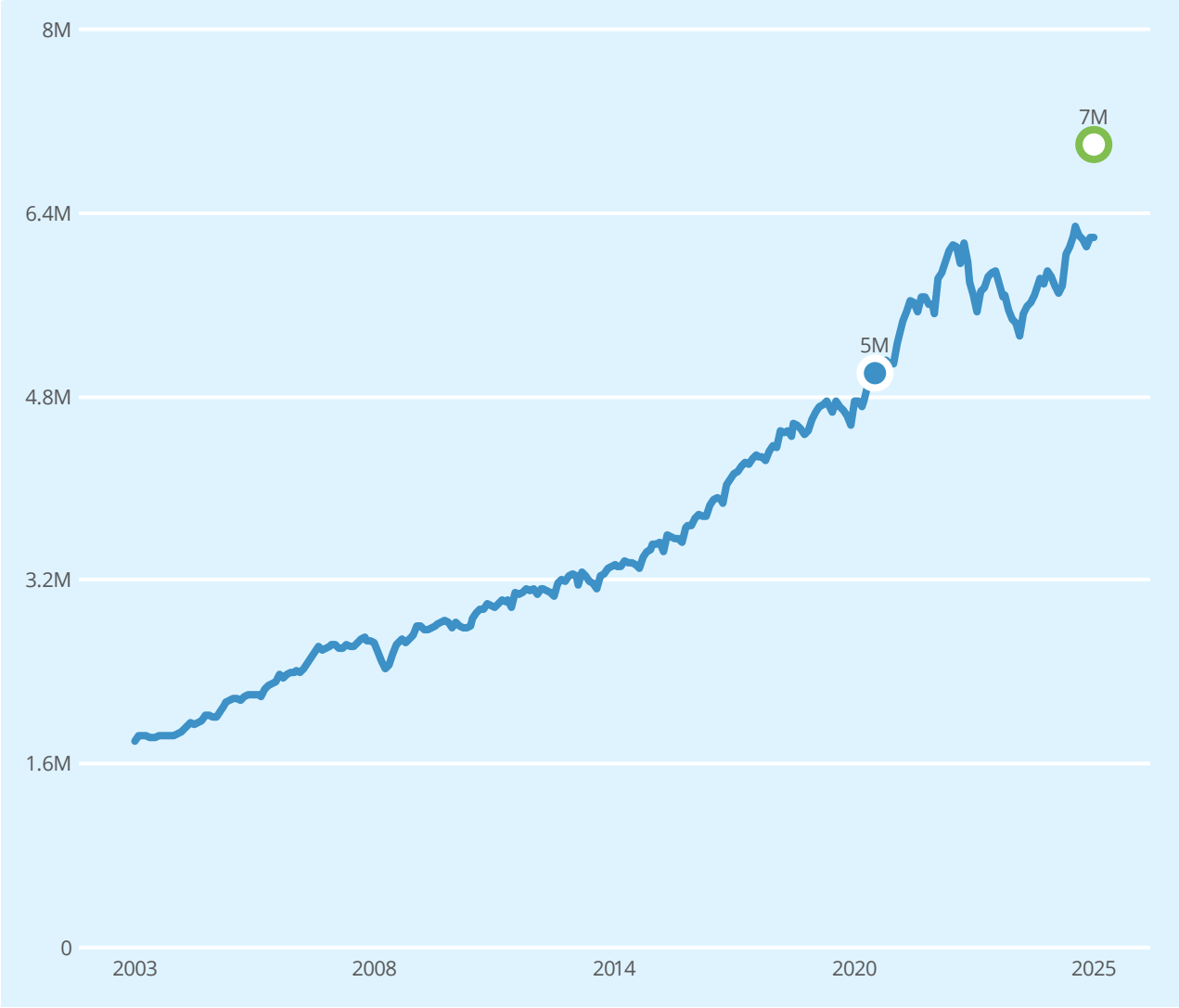
Liastubben 14 ligger i etablert boligområde på Årvoldåsen i nær tilknytting til Øreåsen, Høyda og Ekholt. Området har ikke gjennomgangstrafikk og er ideelt for de som vil bo i et trygt og trivelig lokalmiljø. Spennende og pen enebolig. Boligen er fordelt på 5 halvplan. Boligen er oppgradert ette at de kjøpte den.
Alle overflater, garderobeskap, dusj, en del nye vinduer og dører mm.
Boligen inneholder.
Plan 1 Bad, hall m/trapp, soverom 2/stue, soverom
Plan 2 Trapperom 3 boder
Plan 3 Kjøkken, stue, vaskerom/bad, wc
Plan 4 Entré, hall m/trapp, 2 soverom
Plan 5 Stue, soverom
Det er hage, terrasse som er meget solrik. Garasje og asfaltert foran huset slik at det er mange biloppstillingsplasser. Det nyeste nå er varmepumpe, ny peisovn og varmtvannsbereder.

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 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.01.2022		13.01.2022	-	266 000	-	266 000	2
28.07.2020		28.07.2020	-	5 000 000	-	5 000 000	
28.06.2016		28.06.2016	-	2 500 000	-	2 500 000	3
23.05.2008		23.05.2008	-	847 500	-	847 500	3

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

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

Eneboliger til salgs i 1529 MOSS nå

3
eneboliger til salgs

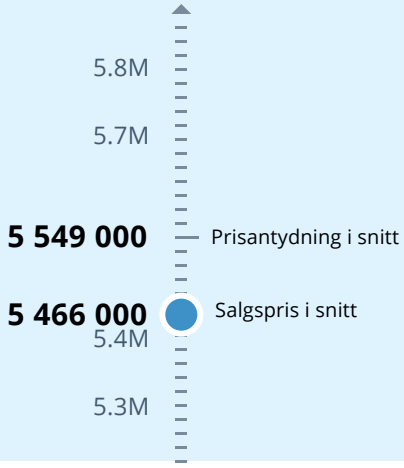


Annonsene har i snitt ligget ute i

16
dager

Eneboliger solgt i 1529 MOSS siste 12 mnd

14
eneboliger solgt

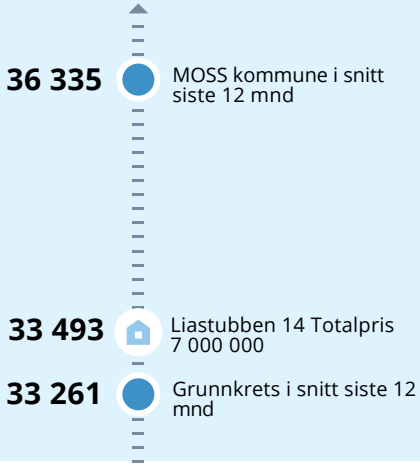


Solgt i snitt i løpet av

46
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250259

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jackeline Lorentzen	Cato Kofstad

Gateadresse
Liastubben 14

Poststed	Postnr
MOSS	1529

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250259

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Oppsett av dusjkabinett på vaskerom Bytte og flytting av varmtvannsbereder til smart-bereder Etablering av ny utekran på forsiden av huset
Arbeid utført av	Sanitær- og Varmeteknikk AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250259

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250259

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250259

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jackeline Lorentzen	95dd3c5562f9e9b87fbca67bc46ba87094c4e915	17.04.2026 07:48:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cato Kofstad	7c89daae5004fdc18a50feab5c32afcc44edd499	16.04.2026 19:48:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250259

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Liastubben 14 , 1529 MOSS
MOSS kommune
gnr. 168, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2036 **Eiendomsverdi ref nr:** AS2271

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Norsk takst

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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 oppført i 1988 fra husleverandøren Block Watne.
Huset har en spennende planløsning med 5 halve etasjer.
Flere rom med skråhimling og god takhøyde.
Boligen holder normal god standard.
Oppvarming med vedovn i stuen samt luft til luft varmepumpe.
Varmefolie i vindfanget, ett soverom i 1 etg, kjøkken, stue samt hele nederste underetasje.
Varmekabler på badet og toalettrommet.

Utdrag av tilstand:

En del slitasje på de eldste vinduene.
Noe vinduer med råte.

Opp til ca 40 mm skjevhet i gulvet i stuen.

3 pipevanger i nederste underetasje er dekket til.
Det mangler plate under sotluken.

Vaskerom/bad fra byggeåret.
Flatt gulv.
En del slitasje på gulvene.
Kun malt strie på veggene og ikke våtromsystem/membran.

En del groing på utvendige takflater.
Avskalinger i plastbelegget på gradrennene.

Litt slitasje på ytterdøren og den gamle terrassedøren.

Det er ikke fall til sluk, men flatt gulv på badet.
God kant ved døra.

Litt saltutslag på bodene.

Avskalinger i pusslaget.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig stående bordkledning.
Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tett takkonstruksjon.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
De nye vinduene er med 3-lags pressglass.
Trekarmer og utvendig beslag.
Det er totalt 3 nye vinduer i den nederste underetasjen og ett i 1 etg.
Det er også to vinduer med 2-lags pressglass fra 2019/2020 i 1 etg og to på loftet.
Ytterdør med kodelås.
3 enkel terrassedører, hvor to er fra 2024.
Fra stuen er det utgang til en stor terrasse.
El-styrt markise.
Det er også en terrasse ved inngangen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og det er vinylstaver i vindfanget.
Vegger med malte plater, tapet og noe kalkmaling.
Ubehandlet Leca i bodene.
Himlinger med trepanel, mdf, takess og slettmalte flater.
Flere rom med skråhimling og god takhøyde.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Boligen har elementpipe.
Vedovn i stuen.
Innvendige tretrapper.
Innvendige hvite fyllingsdører og noen tredører.
Garderobeinnredning på hovedsoverommet.
Skyvedørsgarderobe på soverom i 1 etg og i gangen i nederste underetasje.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad/vaskerom.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Sluk.
Malt strie på veggene.
Rommet har dusjkabinett, benk og overskap.
Utgang til hagen.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Badet er pusset opp av forrige eier.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Tak med mdf og downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 0mm
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Stort bad innredet med servantskap med to vasker, speilskap, sideskap, vegghengt wc og badekar med dusj.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i gangen og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med sorte fronter.
Laminert benkeplate.
5 vitrineskap.
Fliser over benken.
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin(3 år gammel), mikroovn, kjøleskap, stor induksjonstopp og vinskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Fliser på gulv og vegger.
Varmekabler.
Rommet har vegghengt wc, servantskap og speilskap.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og pex(plast).
Vannmåler og stoppekran i ene boden.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på 281 liter.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 20 og 16 amp.
Varmefolie i vindfanget, ett soverom i 1 etg, kjøkken, stue samt hele nederste underetasje.
Varmekabler på badet og toalettrommet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Plen og opparbeidelse mot husveggen.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

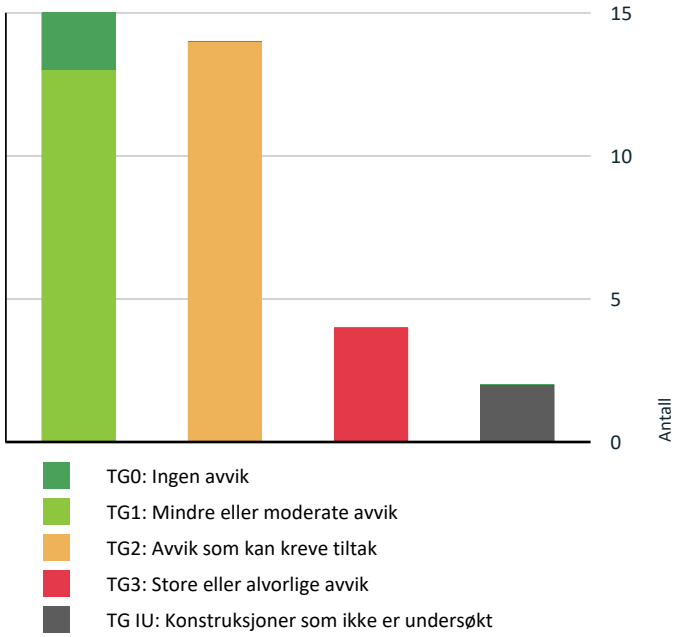
Godkjente tegninger stemmer godt med dagens bruk med noe få endringer.
Badet er utvidet slik at omkledningsrommet er tilført arealet til badet.

Garasje

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

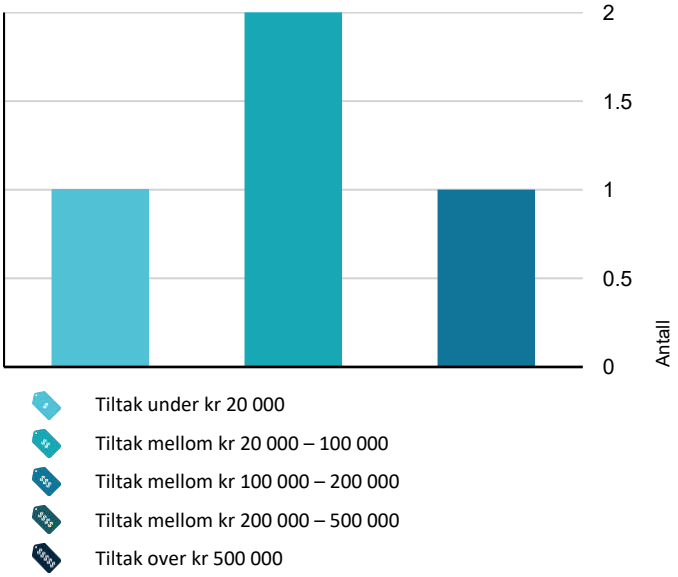
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Underetasje 1 > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje 1 > Bad > 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 > Dører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Underetasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje 3 > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje 3 > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anbefaler vaske/rens av takstein.



En del groing på takflatene.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Avskalinger i gradrennene.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



Avskalinger i plastbelegget på gradrennene

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Tett takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Noe råte i utvendig belistning på de eldste vinduene.



Råte i selve vinduet



Slitasje på innvendige foringer.

TG 1 Vinduer - nye

Beskrivelse

De nye vinduene er med 3-lags pressglass.
Trekarmer og utvendig beslag.
Det er totalt 3 nye vinduer i den nederste underetasjen og ett i 1 etg.
Det er også to vinduer med 2-lags pressglass fra 2019/2020 i 1 etg og to på loftet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Flere nye vinduer i huset.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ytterdør med kodelås.
3 enkel terrassedører, hvor to er fra 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Litt slitasje på ytterdøren og den gamle terrassedøren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler noe vedlikehold på ytterdøren og den eldste terrassedøren.



Ytterdør med kodelås.



Ny terrassedør i underetasjen.
Døra er fra 2024.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse.
El-styrt markise.
Det er også en terrasse ved inngangen.



Terrassen ved stuen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og det er vinylstaver i vindfanget.
Vegger med malte plater, tapet og noe kalkmaling.
Ubehandlet Leca i bodene.
Himlinger med trepanel, mdf, takess og slettmalte flater.
Flere rom med skråhimling og god takhøyde.

Tilstandsrapport



Nye laminatgulv i hele huset i 2020.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.

Vurdering av avvik:

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

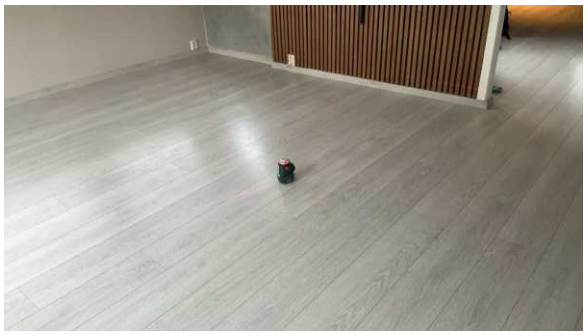
Opp til ca 40 mm skjevhet i gulvet i stuen.

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Opp til ca 40 mm skjevhet i stuen.



Opp til ca 20 mm skjevhet i nederste underetasje.



Opp til ca 25 mm skjevhet i gulvet på kjøkkenet.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.
Vedovn i stuen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

3 pipevanger i nederste underetasje er dekket til.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Vedovn i stuen



Ikke plate på gulvet under sotluken



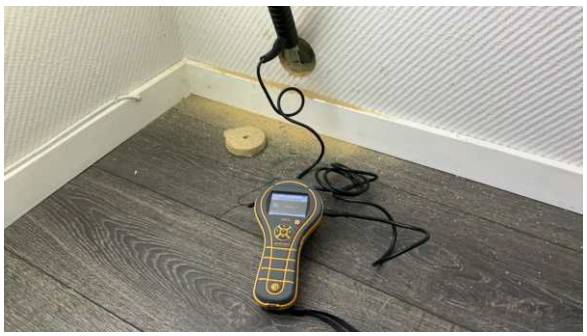
3 pipevanger er kledd igjen i nederste underetasje

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er tatt i gangen.



Ingen unormale forhold i påforet vegg ut mot terreng.



Hullet er plombert etter kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige tretrapper.



Innvendige tretrapper.



Trappen i stuen og opp til loftet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite fyllingsdører og noen tredører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Vitrinedør i vindfanget.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeinnredning på hovedsoverommet.
Skyvedørsgarderobe på soverom i 1 etg og i gangen i nederste underetasje.

VÅTROM

UNDERETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad/vaskerom.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Belegg på gulvet.
Sluk.
Malt strie på veggene.
Rommet har dusjkabinett, benk og overskap.
Utgang til hagen.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Flatt gulv.
En del slitasje på gulvene.
Kun malt strie på veggene og ikke våtromsystem/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler oppgradering av våtrommet.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Flatt gulv.



Merker i gulvet.



Nytt dusjkabinett.

UNDERETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

Våtsoner mot yttervegger og toalettrom med fliser.

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

UNDERETASJE 3 > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er pusset opp av forrige eier.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser.
Tak med mdf og downlights.

UNDERETASJE 3 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 0mm
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er ikke fall til sluk, men flatt gulv.
God kant ved døra.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

På våtrom skal gulv ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Fallet på gulvet er ikke tilstrekkelig å må utbedres for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Flatt gulv på badet.



God høyde ved døra.

UNDERETASJE 3 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Anbefaler mansjett rundt rørgjennomføringen.



Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

UNDERETASJE 3 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stort bad innredet med servantskap med to vasker, speilskap, sideskap, vegghengt wc og badekar med dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt krakelering i ene vasken.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.
Forholdet er kun av kosmetisk.



Baderomsinnredningen.



Badekar med dusj/vegger.



Litt krakelering i vasken.

UNDERETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Ingen unormale forhold i veggen mellom gangen og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

KJØKKEN

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med sorte fronter.
Laminert benkeplate.
5 vitrineskap.
Fliser over benken.
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin(3 år gammel), mikroovn, kjøleskap, stor induksjonstopp og vinskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe ulyd på komfyren når den står på varmluft samt litt slitasje på skinnen i ovnen.

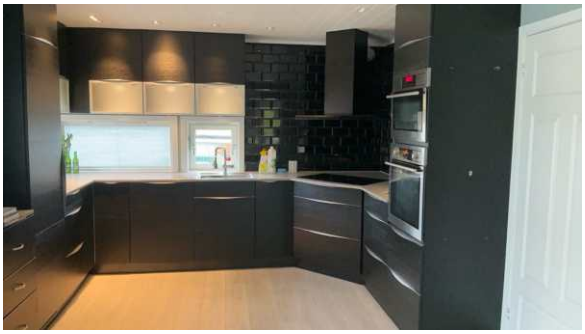
Konsekvens/tiltak

Overvåke tilstand.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet.



Godt skap og benkeplass på kjøkkenet.



Noe skjolder på skuffeseksjon.

UNDERETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom
Fliser på gulv og vegger.
Varmekabler.
Rommet har vegghengt wc, servantskap og speilskap.
Mekanisk avtrekk.



Toalettrommet.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og pex(plast).
Vannmåler og stoppekran i ene boden.

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.



Forstsikker utekran



Vannmåler og stoppekran i boden

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Ny varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 281 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmtvannstanken er plassert i ene boden.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 20 og 16 amp.
Varmefolie i vindfanget, ett soverom i 1 etg, kjøkken, stue samt hele nederste underetasje.
Varmekabler på badet og toalettrommet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1988

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er lagt varmefolie på flere rom, byttet enkelte kurser, nye stikk m.m

Tilstandsrapport

Arbeidet er utført av Rygge Elektro as

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Sikringsskapet er plassert i gangen i nederste underetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Litt saltutslag på bodene.

Konsekvens/tiltak

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



Synlig platon over terreng.



Litt saltutslag i boden.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Avskalinger i pusslaget.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.



Avskalinger i pusslaget.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Plen og opparbeidelse mot husveggen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er 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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler og slukkeapparart.
Alarmanlegg fra verisure.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Rekkverk på 90 cm på terrassen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbel garasje.
Støpt dekke.
Ringmur av Leca.
Yttervegger av bindingsverk med stående kledning.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
El-styrt Leddport.
En boddør.
Saltak med betongstein.

Noe riss i dekket.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

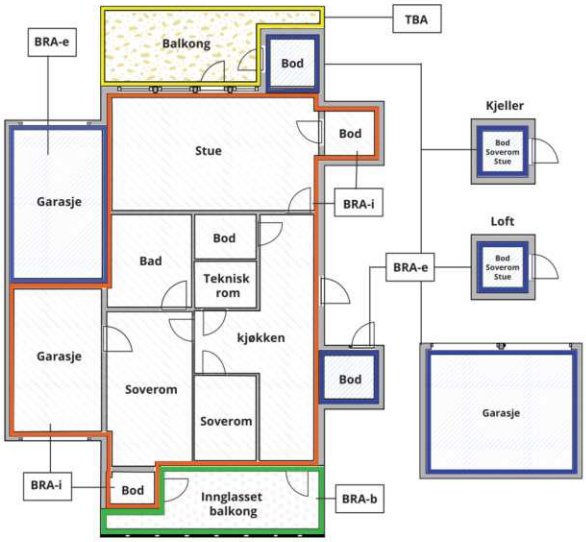
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
Loft	23			23	
1 etg	32			32	22
Underetasje 1	61			61	45
Underetasje 2	33			33	
Underetasje 3	53			53	
SUM	**202**				**67**
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, kontor/hems		
1 etg	Vindfang, gang, soverom, soverom 2		
Underetasje 1	Kjøkken, bad, toalettrom, stue		
Underetasje 2	Bod, bod 2, bod 3		
Underetasje 3	Gang, stue/soverom, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Godkjente tegninger stemmer godt med dagens bruk med noe få endringer.
Badet er utvidet slik at omkledningsrommet er tilført arealet til badet.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Flere oppgraderinger av el-anlegget.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

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	173	29
Garasje	0	30

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Erling Kofstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	168	131		0	575.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Liastubben 14

Hjemmelshaver
Kofstad Cato, Lorentzen Jackeline

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et etablert boligområde på Øreåsen i Moss kommune.
Boligen ligger i ett område med villabebyggelse.
Barnevennlig område med gangavstand til barneskole på Øreåsen og Ungdomsskole på Ekholt.
Flere barnehager innenfor kort avstand.
Kort vei til Rygge Storsenter og Høyda handelsområde.
Sentral i forhold til påkjøring til E6
Fine turmuligheter i området med kort vei til Vansjø og Årvolltangen.
Eiendommen ligger i enden av en blindvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på ca 575m2.
Skrående tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, hekk, drivhus og noe beplantning.
Asfaltert gårdsplass.

Bebyggelsen

Enebolig fordelt på 5 halv etasjer.
Det er oppført en dobbel garaje på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring		Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er hentet fra kommunens web-lager.	Gjennomgått		Nei
Målebrev			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren 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.

• 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/

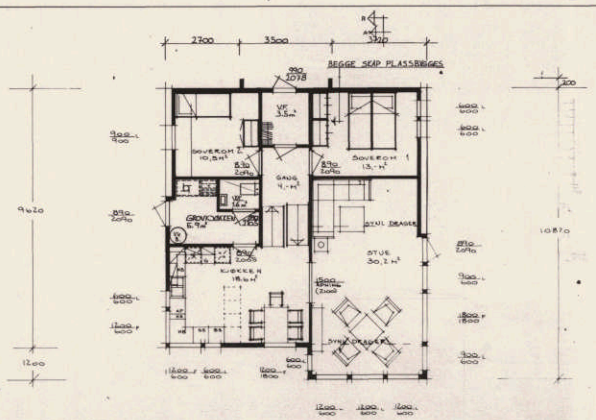
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AS2271

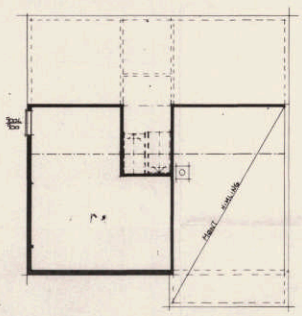
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

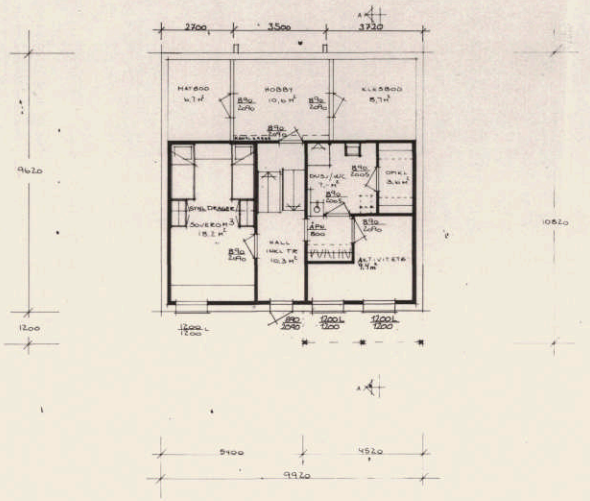
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

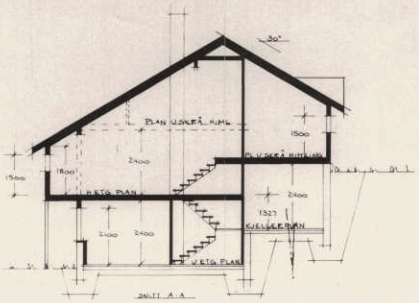
Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon









UTREGNING AV BRA OG BA

5,4 x 6,3 = 28,82
PLAN U SKRÅ HIML 28,82 x 0,4 = 11,52 m²

9,4 x 3,4 = 31,96
PLAN U SKRÅ HIML 31,96 x 0,4 = 12,78 m²

9,5 x 3,1 = 29,45
+ 1,8 x 1,1 = 1,98
KJELLERETG 31,43 x 0,2 = 6,28 m²

9,6 x 6,1 = 58,56
+ 4,2 x 1,2 = 5,04
- 1,8 x 1,1 = 1,98
HOVEDETG PL 61,62 x 1,0 = 61,62 m²

9,3 x 5,8 = 53,94
- 1,8 x 1,1 = 1,98
UNDERETG PLAN 51,96 x 0,5 = 25,98 m²

BRA = 205,79 m² BA = 118,18 m²

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
DATO 13.03.87

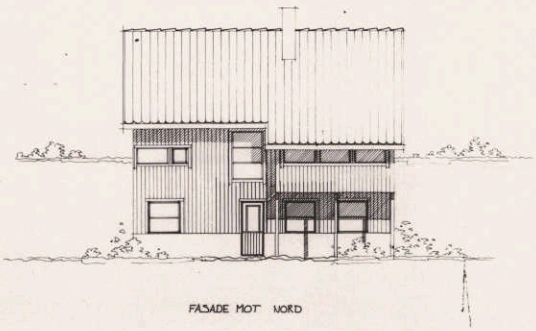
REV	ANT	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
		ROMDIMENSJONENE TAR TREKKES UT VINDUES DIMEN. UTV. VEC GROVKVISTEN/ TEV. DREIE VIND. OKAP	SV	19.5.86
		TRAPP KORTERES	SV	27.2.86

Tegnet 9-87

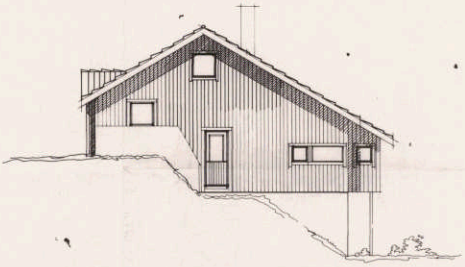
ENEBOLIG FOR	JON INGAR AAS	
PLANER/SNITT	J-FELTET, TOMT 15	
Block Watne	TEGN S.V.	TEGNINGSNR 53 s - 4426
	GODKJ	PROSJ NR
	MÅL 1:100	
	DATO 02.01.86	BL-53s/REV U.O.S.6234

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

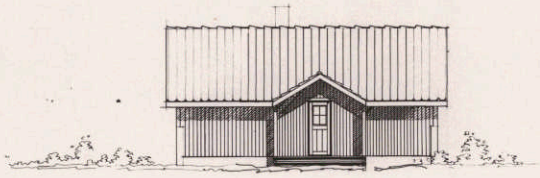
0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne linjeal 100 mm.
Dansk Scanning A/S



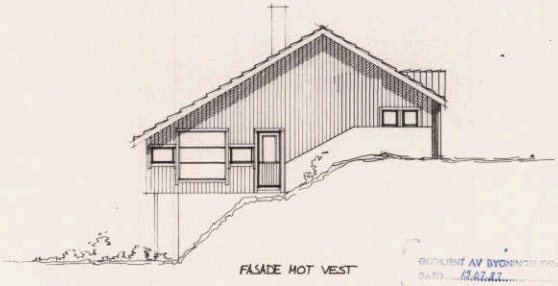
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
DATO 17.02.87

REV	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN	DATO
		VINDUER, DØRER, TAK TEGNES UT		
		REV. VIND. SKJEVE		
		PLANTEGN. TEGNES		

ENEBOLIG FOR	JON INGAR AAS
FASADER	J-FELTET, TOMT 15
TEGN. S.V.	TEGNINGSNR. 53s-4427
GODKJ. OA	
MÅL 1:100	PROSJ. NR.
DATO 02.01.86	TR-53s / REV. UO.S. 6224

Block Watne

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Block Watne ikke medvirker i.

0 50 100 Utplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S

(Kommune)

RYGGE

FERDIGATTEST

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-86 § 93, jfr. § 99 nr. 1

Anmelder

G. Block Watne A/S
Kong Haakonsplass 2
1500 Moss

Byggherre

Jon Ingar Aas
Liastubben 14
1500 Moss

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Liastubben 14	68	131		

Deres søknad	Dato 30.04.87		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Enebolig		
Behandling/ vedtak	Bygningssjefens vedtak	Vedtak dato 13.07.87	Saksnr.

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med Pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Evt. merknader:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rygge rådhus	29.06.88	Bjørn Christiansen Bjørn Christiansen, fagsjef

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende	G. Block Watne A/S,	1500 Moss
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

Grunnkart

Moss kommune

Eiendom: 168/131
Adresse: Liastubben 14
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

4940

MÅLEBREV

x uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.
Rygge Kommune	43//86
	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr. 10.06.87

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	68	131	
	Bruksnavn/adresse 0680131		
Areal	550		

Dagbokstempel
D.B. 28/2.90
Dok.nr. 2391

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	09.02.90
Rekvirent	Terje Heen for A/S Rygge Tomteselskap
Bestyrer	Avd. Ing. Bjørn Mikarlsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen "Kroken" G.nr. 68 B.nr. 59.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Dilling	09.02.90	Bjørn Mikalsen	Tom A. Hilde

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
D.B. 28/2.90 Dok nr. 2391	

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
68	131	

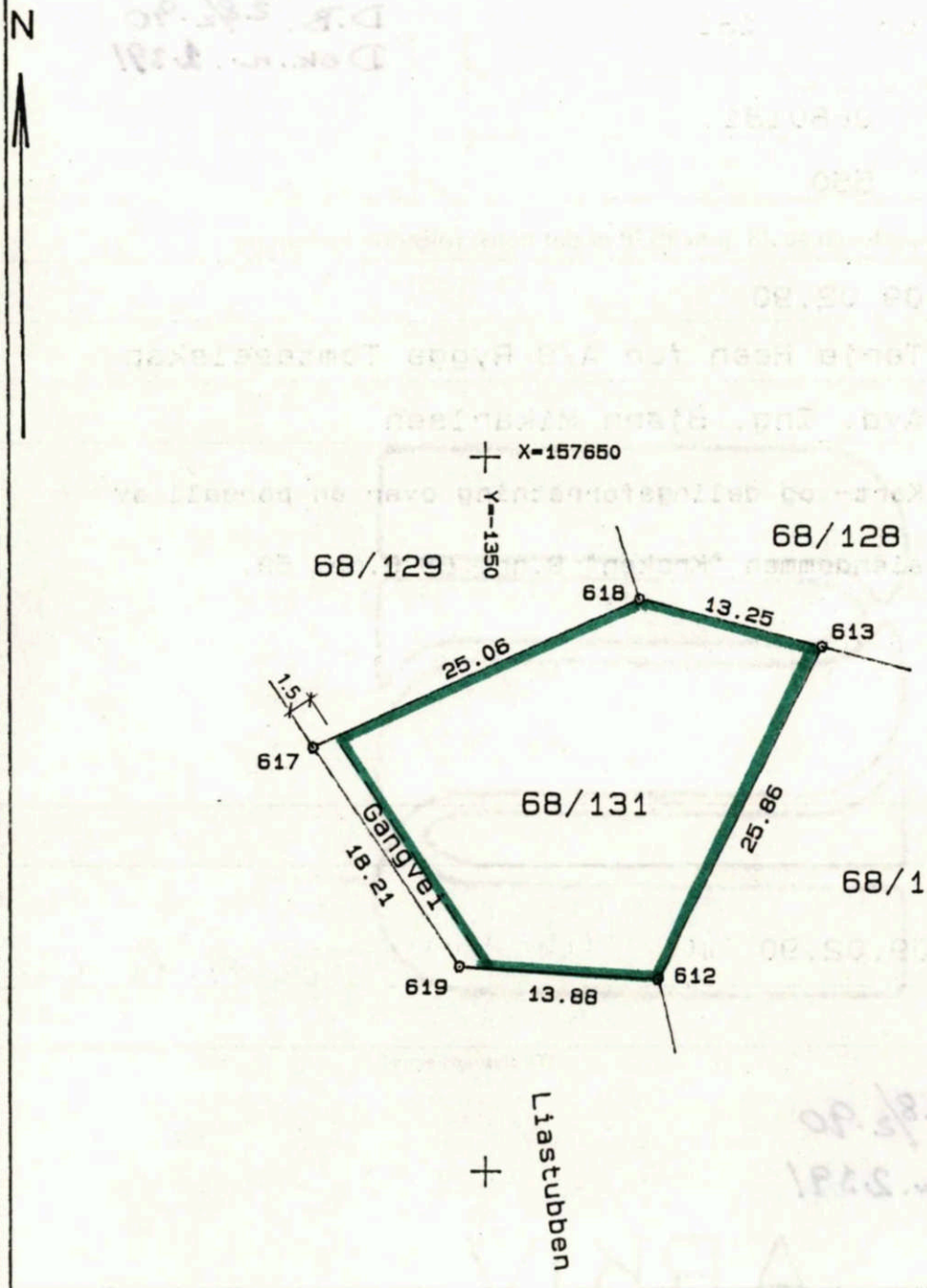
Representasjonspunkt
X 157627 Y -1344 Z

Kartblad	X	Landsnett
CN033-1-15		

Målestokk	Areal
1: 500	550 M²

MÅLEBREVKART

Jnr	Målebrev nr
43//86	



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
617		157629.50	-1362.00		
618		157640.00	-1339.25	25.06	
613		157636.63	-1326.44	13.25	
612		157613.50	-1338.00	25.86	
619		157614.38	-1351.85	13.88	
				18.21	

Vesla/Geonor

Kommunens navn (ev. stempel)

Rygge

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr 43/86

4940

Midlertidig forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
68	131	

Bruksnavn eller adresse

Representasjonspunkt X 157630 Y -1345 Z

Koordinatsystem	Kartblad
NGO akse 3	CN 033-1-15

Dagbokstempel: D.B. 10/6-87 Dok.nr. 4848

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den—

14/10-86

er rekvirert—

[ ] delingsforretning [x] for en parsell av - [ ] kartforretning over festegrunn av- | Gnr 68 | Bnr 59

Forretningen er rekvirert av—

Terje Heen for A/S Rygge Tomteselskap

Tillatelse er gitt—

[x] av bygningsrådet den - [ ] etter delegasjonsinstruks den - | Dato 4/11-86 | Saknr 195/86

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

[ ] er påvist i marken [x] er ikke påvist i marken | Anslått areal ca. 548 m^2

I gebyr er innbetalt—

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev 10/4-90

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Rygge, den 10/4.87.

Bjørn Mikalsen

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

D.B. 10/6-87
Dok.nr. 4848

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

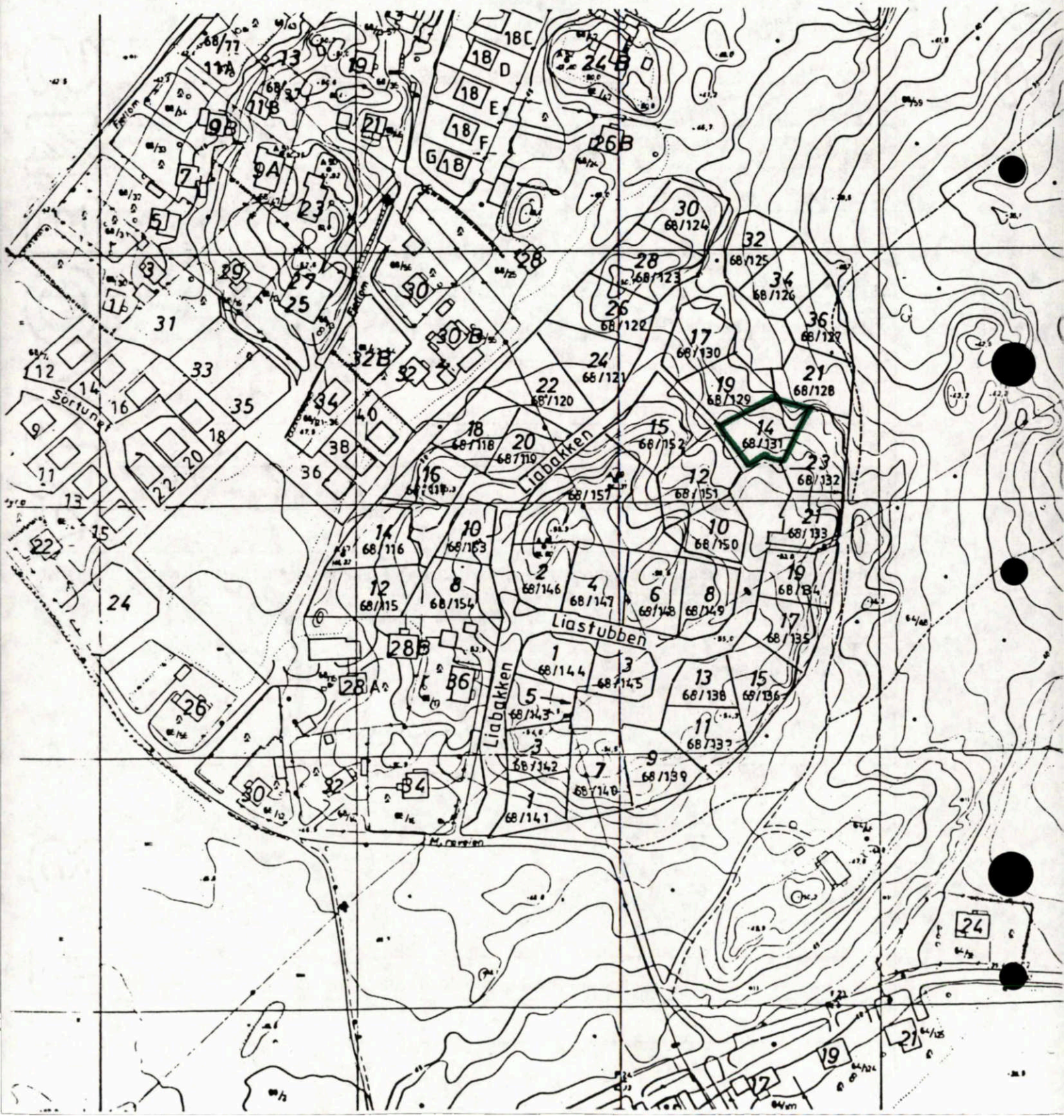
Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.34

Gnr	Bnr	Festenr	MIDLERTIDIG. FORRETNING
68	131		
Representasjonspunkt X=157630 Y=-1345 Z			Jnr
Koordinatsystem N.G.O.		Målestokk 1-2000	Målebrev nr
Kartblad		Areal ca 548 m2	

N



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 20.10.2025 08:16

Eiendom 3103-168/131

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	03.06.1987	Andel	
Kommunenr	3103	Oppgitt areal	550 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	168	Beregnet areal	575,5	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	131	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Liastubben 14	1529 Moss	Årvold	Melløs/Øreåsen	Ekholt

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.06.1987	Kart- og delingsforretning	3103-168/59	Avgiver	-550
		3103-168/131	Mottaker	550
01.01.2020	Omnummerering	3103-168/131	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-168/131	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	22930710			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	30/0	30/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	6525563			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	10.09.1987	Areal, bolig (bruk/brutto)	189/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.07.1988	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	189/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	189	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	96/0	0/0	96/0
U01	Underetasje	0	93/0	0/0	93/0

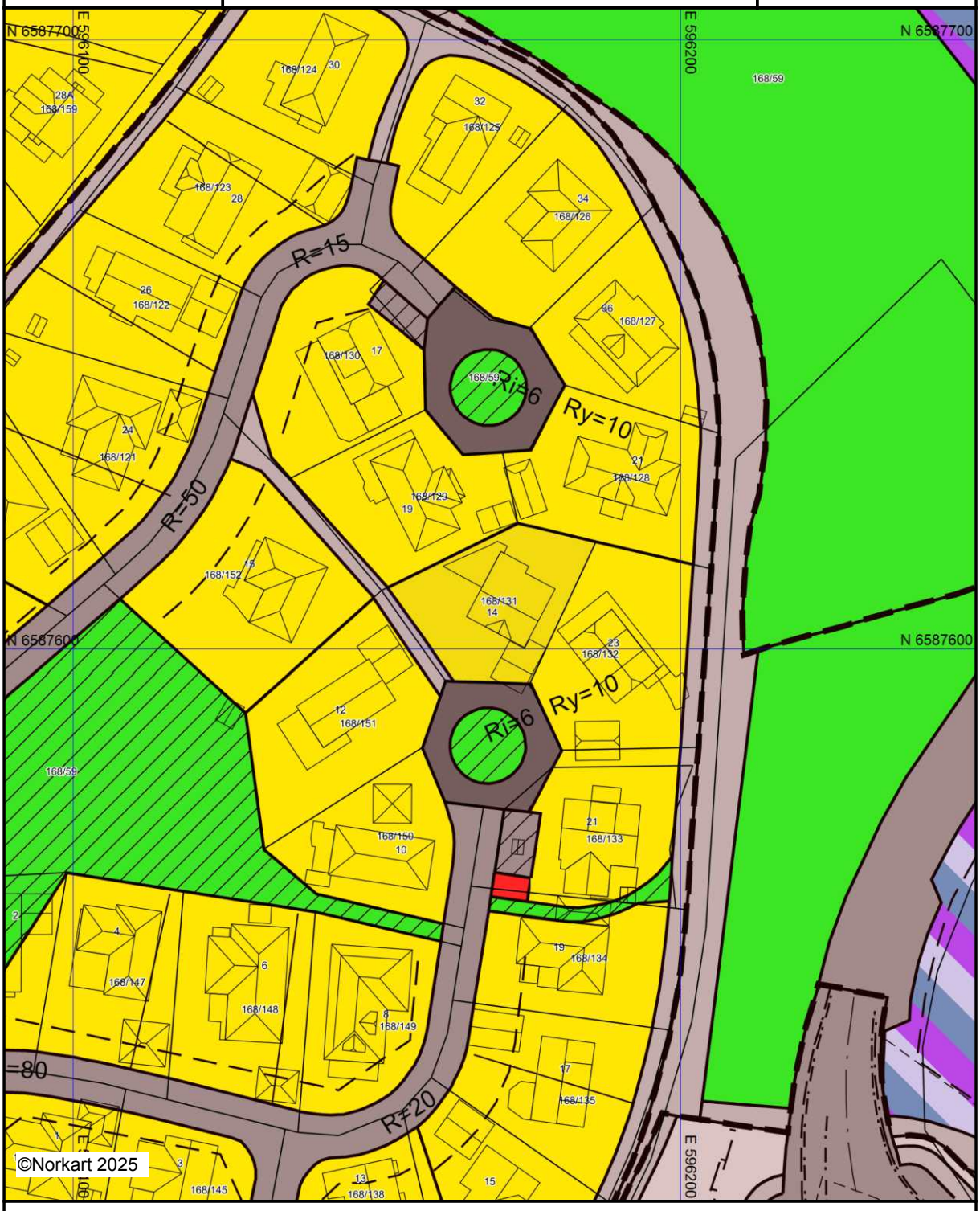
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 168/131
Adresse: Liastubben 14
Dato: 20.10.2025
Målestokk: 1:1000

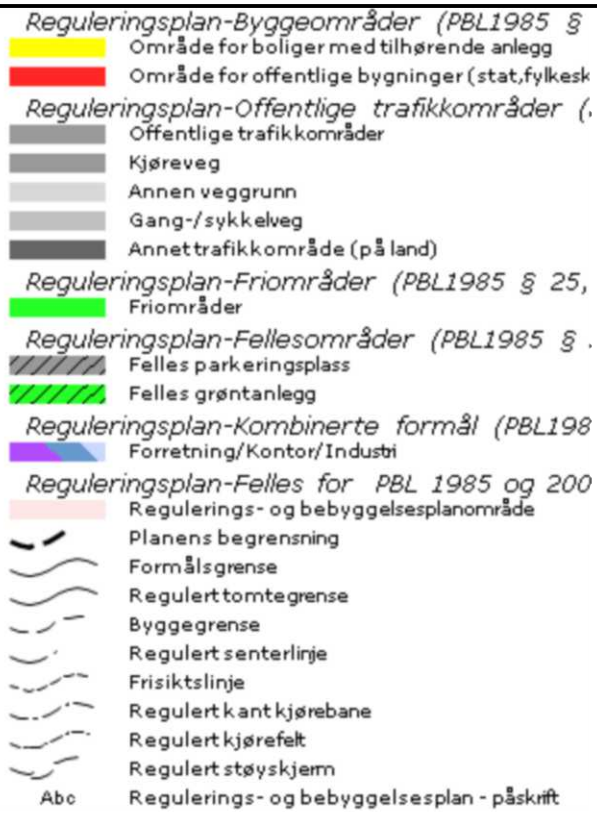
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR FELT J, ØREÅSEN, RYGGE KOMMUNE:

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

§ 2. Byggeområder for boliger.

a. I områdene kan oppføres frittliggende boligbebyggelse med tilhørende garasje.

b. Boligbebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Loft kan innredes til boligrom.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje godkjennes.

c. Bygninger skal ha saltak. Takvinkelen skal ikke overskride 35°. Møneretning skal følge husets lengderetning.

d. Bygningenes grunnflate, inklusive garasje skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

e. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene plasseres i nabogrense.

f. For husgruppene G1, G2, G3 og G4 skal det utarbeides bebyggelsesplaner som viser tomteinndeling, plassering av bolighus og garasje/bod, sokkelhøyde, gesimshøyde og evt. terrengendring. Bygningsrådet kan ved behandling av bebyggelsesplanene kreve samme takvinkel, fastlagt møneretning og beslektet utforming av bygninger innenfor samme husgruppe.

§ 3. Friområder.

Eksisterende vegetasjon bevares etter parkmessig vurdering av områdene.

§ 4. Fellesbestemmelser.

a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet. I de områdene hvor det kreves utarbeidet bebyggelsesplaner, skal bygningsrådet påse at byggesakene er i samsvar med disse.

b. Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart.

c. Inngrep i terrenget skal utføres skånsomt uten skjemmende sprengningsarbeider/fyllinger.

d. Unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtekter for Rygge kommune.

Vedtatt av Rygge kommunestyre SAK 38/86.
i møte den 22/4-86.
Marie Fårland

MÅLEBREV [x] uten grensejustering [ ] med grensejustering

Kommune	Rygge Kommune
J.nr.	43//86
Målebrev nr.	
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	10.06.87

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	68	131	
Bruksnavn/adresse	0680131		
Areal	550		

Dagbokstempel
DAGBOKFØRT
28. 02. 1990
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 2391

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	09.02.90
Rekvirent	Terje Heen for A/S Rygge Tomteselskap
Bestyrer	Avd. Ing. Bjørn Mikarlsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen "Kroken" G.nr. 68 B.nr. 59.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Dilling	09.02.90	Bjørn Mikarlsen	Tom A. Kildahl

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
68	131	

MÅLEBREVKART

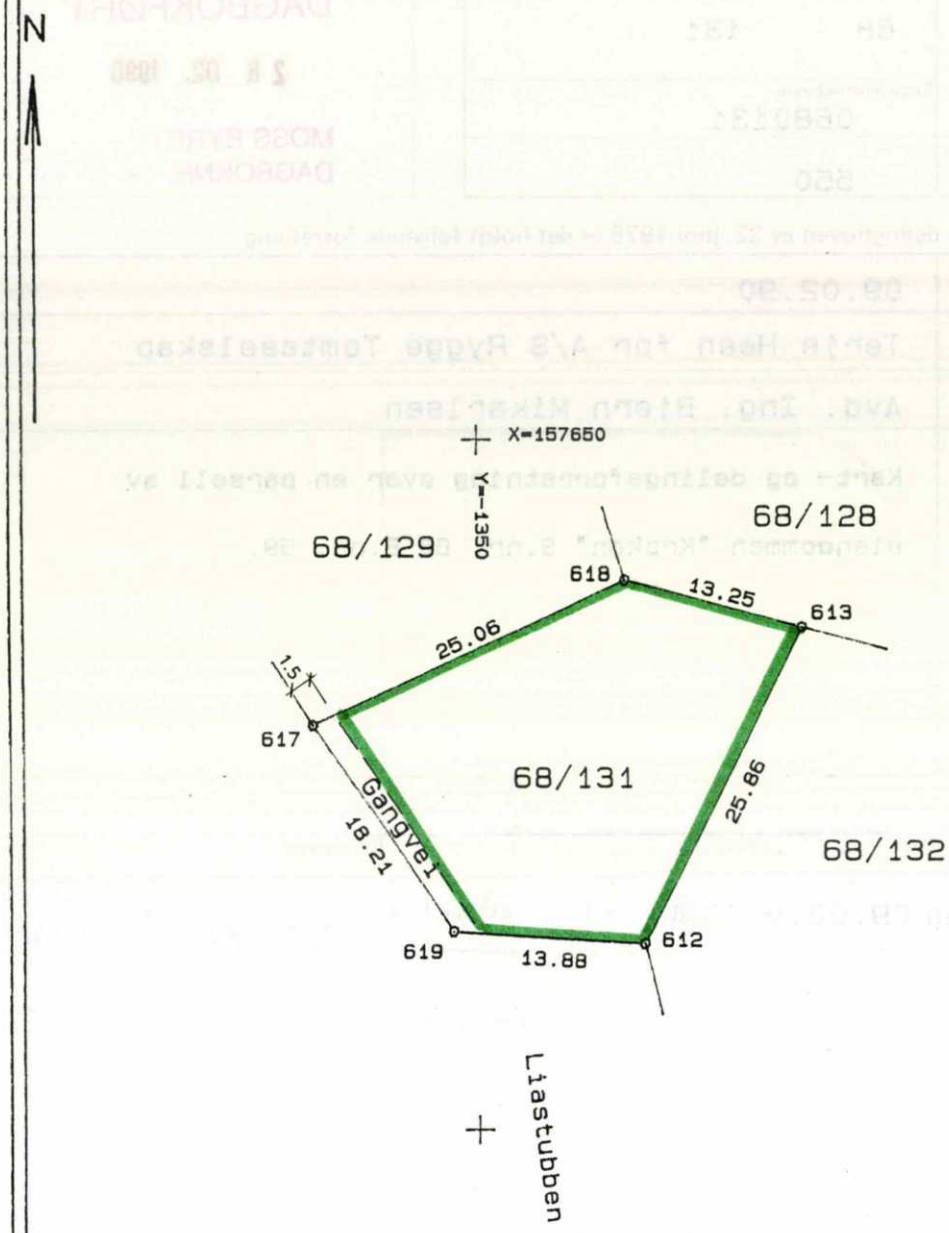
Representasjonspunkt: X 157627 Y -1344 Z

Kartblad: CN033-1-15 | X | Landsnett

Målestokk: 1: 500 | Areal: 550 M²

Jnr: 43//86

Målebrev nr:



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
617		157629.50	-1362.00		
618		157640.00	-1339.25	25.06	
613		157636.63	-1326.44	13.25	
612		157613.50	-1338.00	25.86	
619		157614.38	-1351.85	13.88	
				18.21	

Vuala/Geonor

Vedlegg

DAGBOKFØRT
09.07.87 06036
MOSS BYRETT

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

A/S Rygge Tomteselskap (nedenfor kalt Tomteselskapet) fester herved bort til (senere kalt Fester):

navn: **Jon Ingar Aas og Undis Lutnæs Aas,**

adresse: **Anna Hagmannsgt. 5 F, 1500 MOSS.**

fødsel- og personnr.: **Jon: 080459 - [redacted]**
Undis: 220362 - [redacted]

en parsell med betegnelse gnr.68 bnr.131 i Øreåsen, felt J i Rygge, som av A/S Selvaagbygg, og senere , etter makeskifteavtale, av Tomteselskapet er festet av grunneieren, Finn Thorkildsen (nå: Helga Thorkildsen) for 99 år regnet fra 3.3.1966 ved festekontrakt av 22.3.1965 og tilleggskontrakt av 21.5.1987 og som Fester er gjort kjent med.

1. FESTETID.

Festet løper fra dato for denne kontrakts inngåelse og 80 år fram.

2. TOMTENS AREAL.

Festetomtens grenser og areal vil framgå av målebrev. Parsellen er målt til netto 548 m². (I tillegg omfatter festeavtalen andel i fellesareal på felt J.)

3. INNFESTINGSSUM.

Fester plikter å betale en innfestingssum til Tomteselskapet for de foretatte investeringer i vei, vann, avløp og regulering m.v.:

Foreløpig innfestingssum kr. **129.300.-.**

Tomteselskapet forbeholder seg retten til å regulere innfestingssummen, opp eller ned, så snart byggeregnskapet for prosjektet er ferdig. Oppgjør skjer med fester på avslutningstidspunktet for regnskapet. Den angitte innfestingssum er derfor som foreløpig å betrakte.

4. LEVERANSENS OMFANG.

For innfestingssummen opparbeider Tomteselskapet:

a) Veier innenfor området i overensstemmelse med godkjente planer. I h.h.t. framdriftsplanen skal asfalt utføres i år.
b) Ledninger for vann- og avløp legges fram til ca. 1 m. innenfor tomtegrensen.

c) Kabler for strøm, telefon og tv-antenne legges fram til tomtegrense.

Festerens rett til å disponere tomten trer først i kraft fra melding er gitt av tomteselskapet om at tomten er byggeklar.

5. TILLEGG FOR FESTER.

I tillegg til innfestingssum kommer blant annet følgende omkostninger for Fester.

a) - tilknytningsavgift for TV-anlegg, uavhengig av om anlegget tilknyttes.

b) - tilknytningsavgift til kommunalt vann- og avløp

c) - utgifter til kart- og delingsforretning
- tinglysning av målebrev
- tinglysningsgebyr for festekontrakt

Fester er gjort kjent med at han årlig må betale kommunale avgifter som knytter seg til eiendommen, samt serviceavgift for TV.

6. BETALING AV INNFESTINGSSUM.

Innfestingssum og de omkostninger som er nevnt under 5 c forfaller til betaling 1. juni 1987.

Ved betaling etter dette tidspunkt påløper renter med 15 % p.a. fram til betaling skjer.

7. FESTEAVGIFT.

Festeavgiften skal dekke Festers andel av den festeavgift Tomteselskapet svarer til grunneieren for felt J, jfr. festekontrakt av 22.3.1965 Festeavgiften fastsettes tilsvarende den gjennomsnittlige avgift for de 10 kommende år mellom

Finn Thorkildsen (nå: Helga Thorkildsen) og Tomteselskapet forsåvidt gjelder felt J, dog under hensyntagen til at de samlede festeavgifter for felt J skal dekke også de deler av felt J som ikke er parsellert ut til tomter (fellesareal).

I festeavgift betaler Fester kr. 2,10 pr. m² pr. år for netto tomt, d.v.s. kr .1.150.80. for tomten pr. år, og som også dekker andel av fellesareal på felt J.

Avgiften betales forskuddsvis innen den 15. januar hvert år, uoppkrevd til Tomteselskapet.

Første avgift, fram til kommende årsskifte betales med kr ..575.40.. og forfaller til betaling ved denne kontrakts underskrift.

Etter 10 år foretas etterregulering av festeavgiften slik at den samlede festeavgift i perioden tilsvarer den avgift Tomteselskapet i samme periode har betalt til grunneier. Eventuell differanse forfaller da straks til betaling.

8. REGULERING AV FESTEAVGIFT.

Begge parter kan kreve festeavgiften regulert hvert 10. år av festetiden. Den nye avgift skal da fastsettes som beskrevet i punkt 7, slik at det fortsatt oppnås dekning av de festeavgifter Tomteselskapet svarer til grunneier . Reguleringen skal minst tilsvare den endring som har funnet sted etter Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med utgangspunkt i indeksen pr. 15. den måned avtalen ble undertegnet, eventuelt avgiften sist ble regulert.

9. HEFTELSER.

Ved festeavtalens tinglysning skal tomten være fri for pengeheftelser.

10. SKYLDIG FESTEAVGIFT/MISLIGHOLDELSE.

Tomteselskapet forbeholder seg panterett på 1. prioritet i festet og i byggverk som Fester har på tomten, og i tilfelle brann, i assuransesummen, for skyldig festeavgift for de siste 3 år.

Så lenge Fester har lån på eiendommen i Husbanken eller annen bank eller kredittinstitusjon, skal Tomteselskapets panterett dog bare ha 1. prioritet for forfalt festeavgift for inntil 1. år.

Så lenge fester har lån på eiendommen i Husbanken eller annen bank eller kredittinstitusjon, skal:

Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

Vesentlig mislighold av denne kontrakts bestemmelser fra en av partenes side, gir den annen part rett til å heve festekontrakten.

Forfalt festeavgift som ikke er betalt, kan inndrives uten dom i samsvar med tomtefestelovens § 28.

11. OVERDRAGELSE.

Fester har rett til å pantsette eller overdra sin festerett etter denne kontrakt.

Den nye fester trer da inn i den eldres rettigheter og plikter i forhold til Tomteselskapet.

I tilfelle overdragelse av festeretten, plikter Fester å tilstille Tomteselskapet en kopi av overdragelsesdokumentet. Det kreves samtykkepåtegning fra Tomteselskapet.

12. BYGGEFRIST.

Festeren forplikter seg til å påbegynne bygging innen 2 - to - år fra denne kontrakts tinglysingsdato. Dersom det foreligger spesielle forhold kan tomteselskapet etter søknad fra festeren forlenge denne frist. I motsatt fall plikter festeren ved utløpet av denne 2 års periode å transportere sin festekontrakt til den nye fester som tomteselskapet må utpeke. Festeren har da krav på å få tilbakebetalt det innbetalte refusjonsbeløp, jfr. pkt. 4. Dersom festeretten overdras før bygging er påbegynt, skal den nye festeren bestemmes av tomteselskapet.

Med uttrykket "påbegynt bygging" menes at grunnmur er reist og at reising av bygg over grunnmur er påbegynt.

13. FORHOLD TIL NABO.

a) Bruker av naboeiendom har rett til å plassere stige, stillasje e.l. på tomten i den grad dette er nødvendig for byggearbeider/vedlikeholdsarbeider på egne bygninger eller gjerde.

b) I tilfelle skade er bruker av naboeiendom forpliktet til å betale erstatning.

14. GJERDE.

Tomteselskapet og Rygge kommune er fritatt for gjerdeplikt.

15. REGULERINGSBESTEMMELSER.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelse og kommunale vedtekter.

Tomteselskapet har intet ansvar dersom reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser for området senere skulle bli endret.

16. OFFENTLIGE OG PRIVATE LEDNINGER OG KABLER.

a) Den enkelte fester av tomt, som er utskilt fra området som omfattes av nærværende reguleringsplan, er berettiget til vederlagsfritt å anlegge og ha liggende stikkledninger for vann og avløp over andre tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes nærmere anvisning.

b) Rygge kommune, Rygge Elverk og Televerket har rett til i framtiden vederlagsfritt å anlegge og ha liggende ledninger, kabler og luftstrekk over tomten, eventuelt rett til nødvendig stolpefeste og plass til kabelkasser på tomten.

Likeså må Fester også tillate at det over tomten vederlagsfritt blir framført ledninger/kabler for felles TV-anlegg. Fester skal være skadefri ved inngrep på tomten.

c) Fester må ikke foreta oppfylling over eller tilplante ledningerstracéene på en slik måte at senere vedlikehold og reparasjon av ledninger og kabler vanskeliggjøres og vesentlig fordyres.

d) Fester gir lednings- og kabeleierne i framtiden adgang til tomten, om nødvendig også maskiner og redskap i forbindelse med nyanlegg, inspeksjon og utbedring.

Lednings- og kabeleierne er forpliktet til å erstatte mulig skader på tomten.

17. VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER OG VEIER.

a) Fester skal i framtiden eie og vedlikeholde stikkledning fra bolig til og med anboring på offentlig ledning.

I den utstrekning tomten har felles stikkledning med andre tomter, skal likevel tomtefesterne i felleskap eie og vedlikeholde fellesledningene i hele sin lengde og med lik fordeling av alle kostnader i forbindelse med vedlikeholdet. En felles ledning er en ledning som betjener mer enn ett hus.

b) Det som er bestemt under pkt. a for tilsvarende anvendelse på stikkveier fra offentlig vei til tomten. Bestemmelsen vil gjelde selv om en tomtefester får tillatelse til å bruke, eller faktisk bruker, annen adkomst til tomten.

c) Hvor tomten støter til offentlig vei, påhviler det Fester å sørge for renhold og slått eventuell veigrøft utenfor eiendommen. Stikkrenne ved innkjørsel skal holdes åpen for vanngjennomgang.

18. BESIKTIGELSE AV TOMTEN

Fester erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet samt øvrige rettslige forhold knyttet til tomten.

19. TAKVANN.

Takvann skal ikke ledes inn på overvannsnettet, man avløpsmessig løses på egen tomt ved utspylere fra takrenne og infiltrasjon (synkekum).

Tekniske retningslinjer fåes ved henvendelse til Rygge kommune v/teknisk sjef.

20. TVIST.

Dersom det skulle oppstå tvist om forståelsen av nærværende avtale, skal denne avgjøres ved voldgift. Ved voldgiften skal hver av partene oppnevne sin voldgiftsmann, mens formannen, som skal være jurist, oppnevnes av sorenskriveren i Moss.

Kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Rygge, den 12/5-87

for A/S RYGGE TOMTESELSKAP

E. Rafteberg

Jon Ingar Aas

Fester

Det bekreftes at A/S RYGGE TOMTESELSKAP ved.....
og ..... har undertegnet i vårt nærvær og er over 18 år.

- 7 -

I henhold til fullmakt datert 9.4.1987 fra A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo, vedrørende fremfeste av parseller utgått fra gnr. 68, bnr. 59 i Rygge, samtykker jeg herved i nærværende fremfeste.

Sarpsborg, den 29. juni 1987.

NBBL UTBYGGING A/S

Gunvald Hexeberg

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:
Liastubben 14, 1529 Moss
Gnr. 168, Bnr. 131, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250259

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Mette Hoseth

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 481 02 314

E-post: mette.hoseth@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.
