

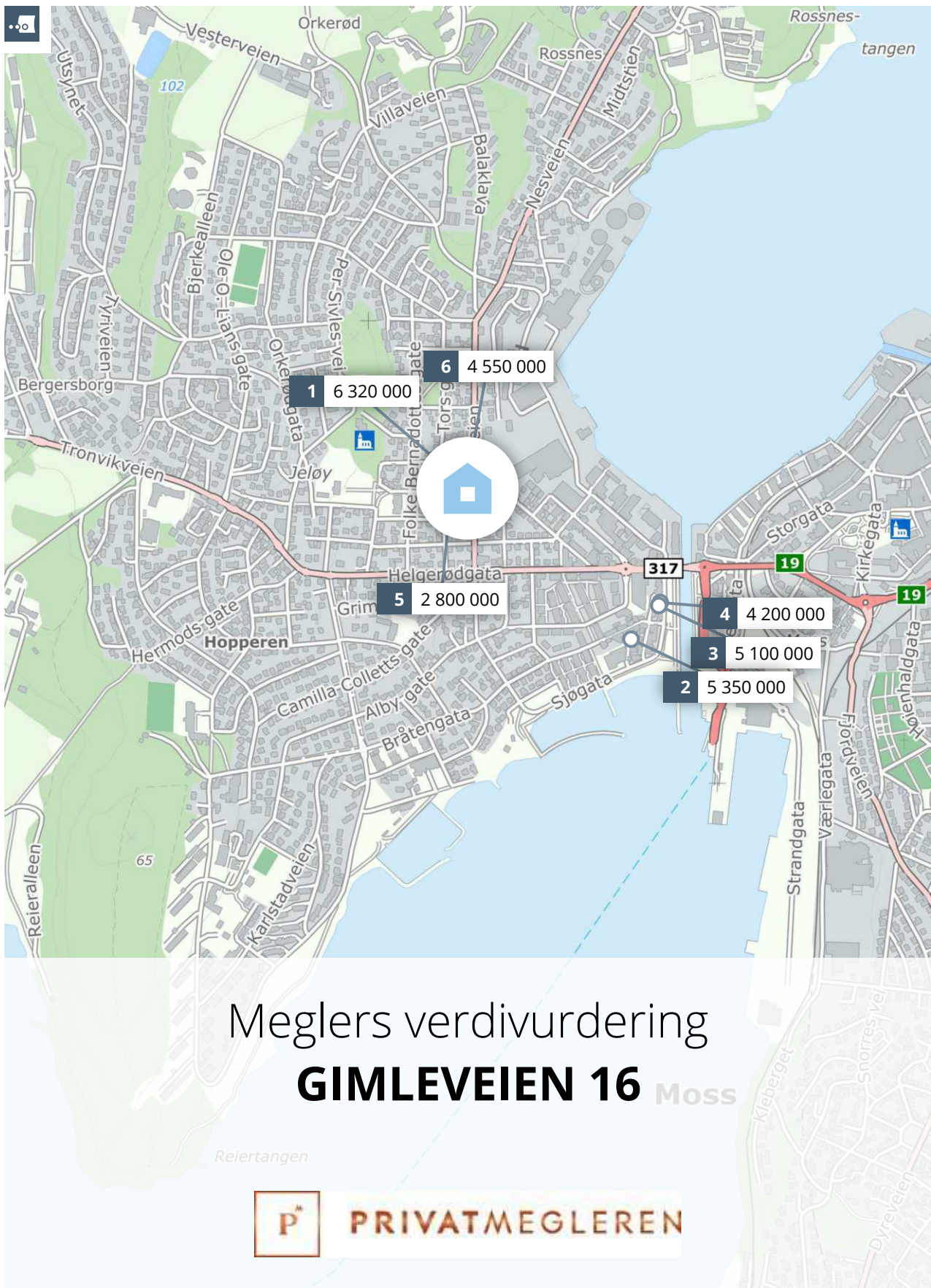


PRIVATMEGLEREN  
MOSS

GIMLEVEIEN 16

# Vedlegg

Meglers verdivurdering  
Egenerklærings skjema selger  
Tilstandsrapport  
Byggetegninger  
Grunnkart  
Utskrift fra matrikkelen  
Reguleringskart  
Utdrag fra kommuneplanen  
Servitutt fra digitalarkivet  
Løsøre og tilbehørsliste  
Budskjema



# Meglerns verddivurdering

## **GIMLEVEIEN 16** Moss



Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 23.09.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Anca Buberger.



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



## Gimleveien 16, 1511 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 1 BNR 1112 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS

GRUNNKRETS BELLEVUE/HELGERØD

Verdivurdert til

# 3 000 000

-	<b>3 000 000</b>	<b>33 708</b>
Fellesgjeld	Totalt	m <sup>2</sup> pris

	<b>BRA-i</b>	<b>BRA-e</b>	<b>BRA-b</b>	<b>TBA</b>	<b>GUA</b>	<b>ALH</b>
Areal	89 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	89 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
Tomt						285 m <sup>2</sup>
Byggeår						1920

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasjer	-

### Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Tors gate 2 94 m <sup>2</sup> 1923 749 m <sup>2</sup> 3 sov	12.06.2023	6 250 000	<b>6 320 000</b>	0	6 320 000	<b>67 234</b>
<b>2</b> Bråtengata 12 97 m <sup>2</sup> 1900 176 m <sup>2</sup> 2 sov	04.07.2023	5 500 000	<b>5 350 000</b>	0	5 350 000	<b>55 155</b>
<b>3</b> Logns plass 3 B 94 m <sup>2</sup> 1926 185 m <sup>2</sup> 2 sov	24.08.2023	5 400 000	<b>5 100 000</b>	0	5 100 000	<b>54 255</b>
<b>4</b> Logns plass 3 A 74 m <sup>2</sup> 1865 185 m <sup>2</sup> 2 sov	02.10.2023	4 490 000	<b>4 200 000</b>	0	4 200 000	<b>56 757</b>
<b>5</b> Krabben 9 105 m <sup>2</sup> 1884 346 m <sup>2</sup> 1 sov	13.11.2023	2 750 000	<b>2 800 000</b>	0	2 800 000	<b>26 667</b>
<b>6</b> Gimleveien 24 123 m <sup>2</sup> 1943 440 m <sup>2</sup> 5 sov	18.08.2025	4 490 000	<b>4 550 000</b>	0	4 550 000	<b>36 992</b>

- Enebolig opprinnelig oppført i antatt 1920.
- God og innholdsrik planløsning på 1 plan samt hems med adkomst fra stige i entré/gang.
- Utvendig bod.
- Kjøkkenet ble renoveret i 2022 med kvalitetsinnredning fra Kvik.
- Uteområdet byr på gode lysforhold og en fredelig atmosfære, med plass til både avslapning og hageaktiviteter. Her finner du blant annet et drivhus.
- Varmepumpe i stuen og varmekabler på badet.
- Selv om boligen fremstår som sjarmerende og innflyttingsklar på mange områder, er det noe behov for oppgraderinger. Dette gir samtidig en flott mulighet for deg som ønsker å sette ditt eget preg på en bolig med karakter og sjel.

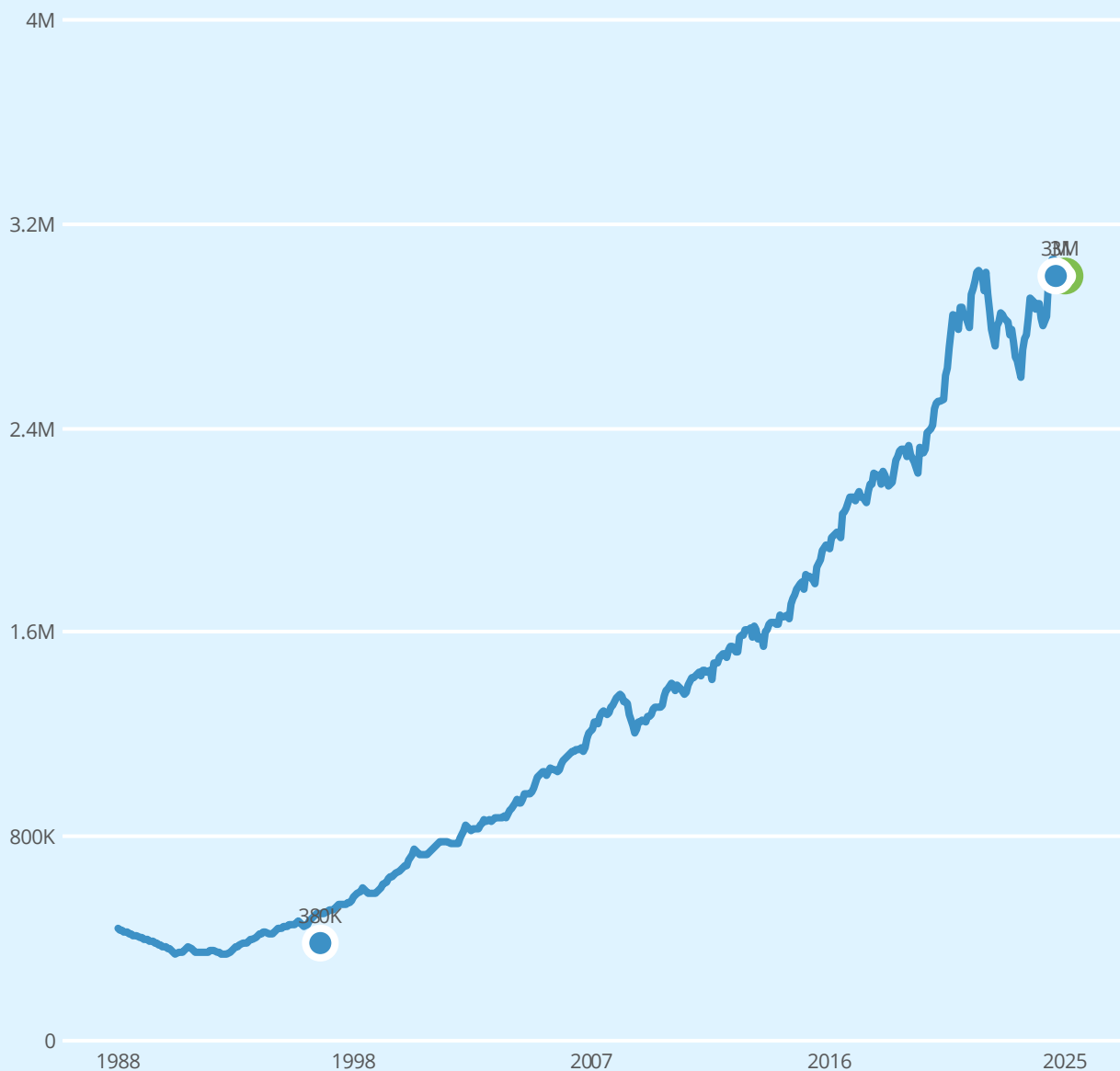
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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



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



## Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering  Prisindeks  Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
11.05.2025	24.05.2025	31.07.2025	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	
11.02.2022		11.02.2022	-	1 700 000	-	1 700 000	1
18.09.1996		18.09.1996	-	380 000	-	380 000	
22.09.1989		22.09.1989	-	309 475	-	309 475	1

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



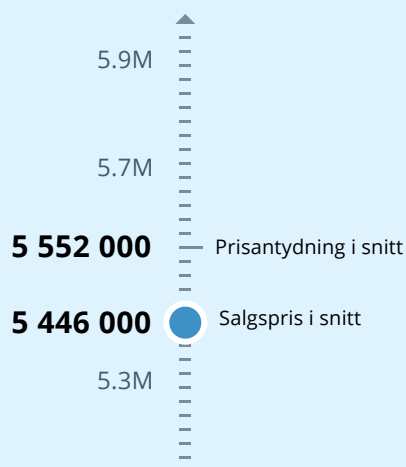
## Eneboliger til salgs i 1511 MOSS nå



Annonnene har i snitt ligget ute i

**184**  
dager

## Eneboliger solgt i 1511 MOSS siste 9 mnd

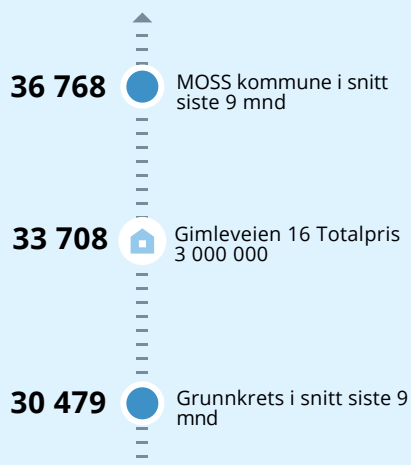


Solgt i snitt i løpet av

**137**  
dager

for 1.8% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Moss	
Oppdragsnr.	
116250236	
Selger 1 navn	
Eivind Madsen Pham	
Gateadresse	
Gimleveien 16	
Poststed	Postnr
MOSS	1511
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	36515018

## 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

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

Svar

Nei

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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I henhold til forrige eier: Skjevt gulv, rett ved gangen.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I henhold til forrige eier: Det har vært mus. Musebørster er installert under kledning.

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I henhold til forrige eier: Utbedring etter branntilløp i hovedsikring i sikringsskap og kobling på inntakskabel på loft. Byttet hovedsikring fra UZ til automatsikring(OV). Fjernet EX kabel som gikk inn på loft uten trakt og var koblet til PFSP kabel til sikringsskap. Trukket PFSP kabel rett ut av yttervegg og Omexom koblet PFSP kabel til inntakstrekket.

Arbeid utført av

Mikro elektroservice

Filer

[2NELFO\\_Samsvarserklæring\\_Inst\\_Sign.\\_\(Jordet\\_anlegget\).pdf](#)

[Faktura-3315 elektro.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

I henhold til forrige eier: Ble gjort av forrige eier den 04.03.2020

Filer

[1NELFO\\_Rapport\\_fra\\_risiko\\_og\\_slutt\\_\(Jordet\\_anlegget\).pdf](#)

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, tømmerarbeid 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

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

Beskrivelse

I henhold til forrige eier: Eiendommen ligger i henssynsone for bevaring av kulturmiljø

## Tilleggskommentar

Grunnet endrende livssituasjon har jeg blitt nødt til å selge etter kort tid. Informasjon i denne egenerklæring er i henhold til forrige eier sine opplysninger da eiendommen ikke har vært bebodd etter overtakelsen 31.07.2025.

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eivind Madsen Pham	2eaa90f9c27833d45a47e 25f9de1ed1f5b2c2d1f	26.09.2025 07:31:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250236

- 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  
 Gimleveien 16, 1511 MOSS  
 MOSS kommune  
 # gnr. 1, bnr. 1112

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 26.09.2025

Oppdragsnr.: 13784-4175

Referansenummer: VZ1444

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# 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 fuktøk.

## 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.



### 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.



### 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.



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

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

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



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i antatt 1920.  
God og innholdsrik planløsning på 1 plan samt hems med adkomst fra stige i entré/gang.  
Krypkjeller under boligen uten adkomstmuligheter.

Utvendig bod med ukjent alder.

Standarden er normal.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Enebolig - Byggeår: 1920

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og belegg.  
Veggoverflater av mønstret tapet, malt brystningspanel og baderomstapet.  
I tak er det malt panel og takessplater.

### VARMEKILDER

Varmepumpe i stue.  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber og flexislange.  
Avløpsrør av plast.  
Varmepumpe med ukjent høy alder.  
Varmtvannsbereider på 120 liter fra 1970-tallet.  
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. El-kontroll foretatt i 2020. El-utbedringer foretatt i 2024.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy

alder.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det er endringer på dagens bruk opp mot tegninger. Flere rom må antatt bruksendres. Dagens soverom er registrert som garasje/carport. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

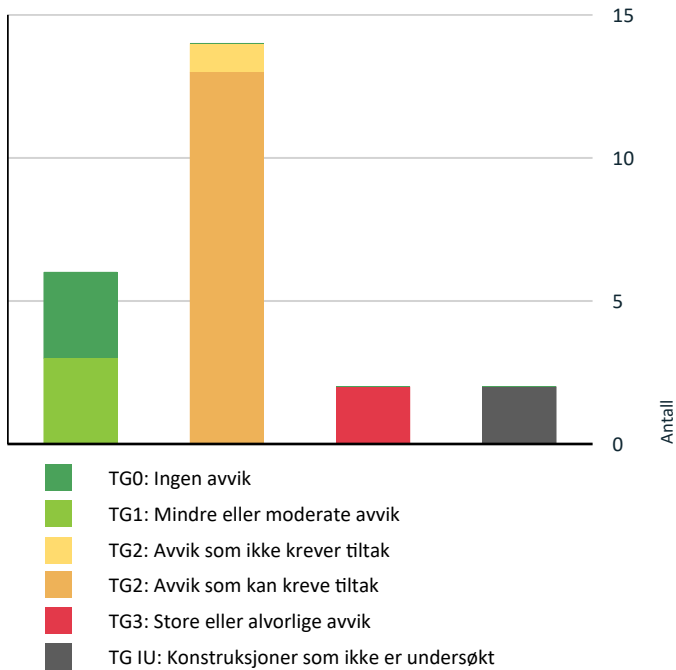
## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

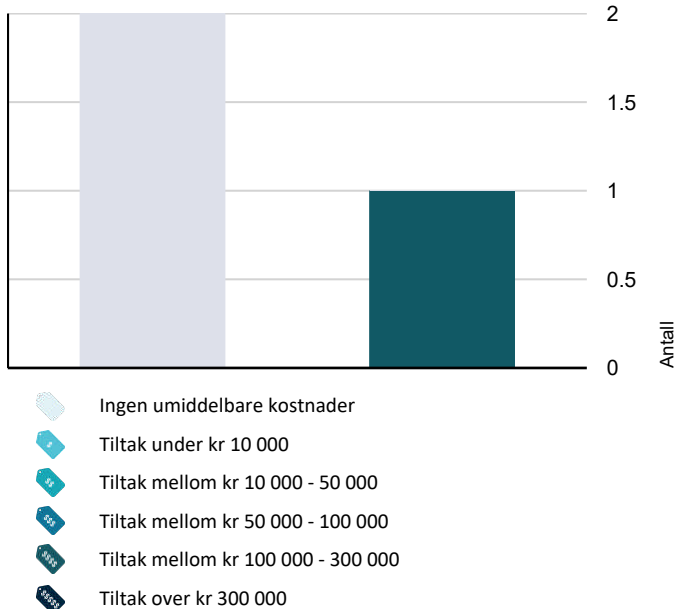
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1920

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

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med korrugerte stålplater med ukjent høy alder.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**

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



### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Svertesopp og bobler stedvis.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon.  
Undertak av rupanel.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med og uten isolerglass fra 1984 og med ukjent høy alder

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Spredte råteskader.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra antatt 1980-tallet.

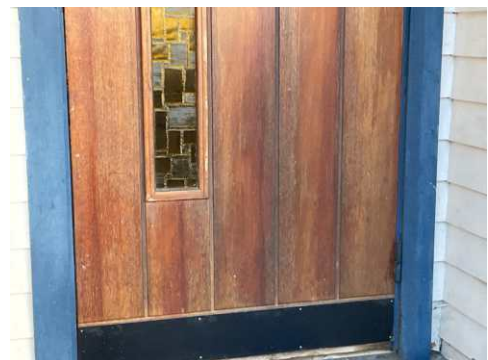
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og belegg. Veggoverflater av mønstret tapet, malt brystningspanel og baderomstapet. I tak er det malt panel og takessplater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er påvist andre avvik:

Det er knirk i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG IU Krypkkjeller

Krypkkjeller uten adkomst muligheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Tilstanden må alltid overvåkes i en krypkkjeller og spesielt ved store nedbørsmengder. En krypkkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 3 Generell

Bad/vaskerom med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet fungerer med dagens tilstand. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vann tett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand ved bruk av dusjkabinett. Dersom våtrommet skal tilfredsstillende dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

## TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

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

Det kan forekomme andre type rør enn beskrevet da det ikke er adgang til krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Det kan forekomme andre type rør (f.eks støpejernsrør) enn beskrevet da det ikke er adgang til krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via spalventiler i vinduer.

## TG 2 Varmesentral

Varmepumpe med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1970-tallet.  
Montert i skap på hems.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet fast kobling. Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.

El-kontroll foretatt i 2020.

El-utbedringer foretatt i 2024 etter brann i sikringskap.

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.  
**Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ja**

### 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? Sjek 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**

# Tilstandsrapport

## 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. 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** Når avvik ble lukket etter brann opplyste elektriker til forrige eier om at el-anlegget er ok, men at det må påregnes oppgraderinger på anlegget. Det anbefales derfor en utvidet kontroll og vurdering av anlegget basert på alder.

## Generell kommentar

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

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



## TG 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat og røykvarsler er montert iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Byggegrunn av antatt faste stabile masser.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur/ringmur av granitt/naturstein.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



## TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt.

Terrengen heller ikke inn mot bygningskroppen.

Det er ikke fare for flom eller skred.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Tatt i bruk.

### Byggeår

### Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

### Standard

### Vedlikehold

### Beskrivelse

Prefabrikeret laftet utførelse.  
Saltak tekket med shingel.

Etterslep på vedlikehold. Oppgraderinger må påregnes.

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

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

# 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

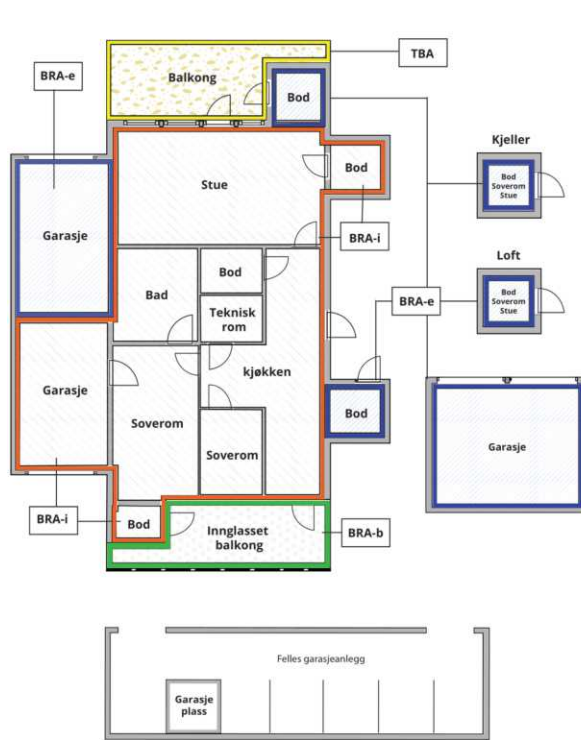
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	70			70	
Hems	12			12	
<b>SUM</b>	<b>82</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>82</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken, soverom, hagestu		
Hems	Soverom/stue		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er endringer på dagens bruk opp mot tegninger. Flere rom må antatt brukesendres. Dagens soverom er registrert som garasje/carport. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det ble utført håndverkstjenester av forrige eier; nytt kjøkken i 2022 og el-utbedringer i 2024 etter brann i sikringsskap.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		7		7	
<b>SUM</b>		<b>7</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>7</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

**Kommentar:**

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	82	0
Bod	0	7

#### Kommentar

Enebolig P-rom i 1. etasje - 70 kvm  
P-rom på hems - 12 kvm

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Eivind Madsen Pham	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1112		0	284.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Gimleveien 16

#### Hjemmelshaver

Eivind Madsen Pham

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bolig med meget god beliggenhet på Jeløya i Moss kommune. Det er kort vei til skoler, barnehage og aktivitetstilbud. Området er tradisjonelt ansett for å være attraktivt, spesielt blant barnefamilier. Nærhet til rekreasjonsområder med mange turstier på Jeløya. Moss sentrum er lett tilgjengelig innenfor behagelig sykkel- og gangavstand eller få minutter med bil. Bykjernen har alle sentrumsfasiliteter, gågate og kjøpesenter. Her finner man også bussterminal og jernbanestasjon med god kommunikasjon til Oslo/Halden. Ca. 35 minutter til Oslo med tog.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, frukttrær m.m. Tomten er inngjerdet. Det er gode sol og lysforhold.

### Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Grunnmur/ringmur av granitt/naturstein. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre, med og uten isolerglass. Terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.09.2025		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningsfaglig 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.

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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

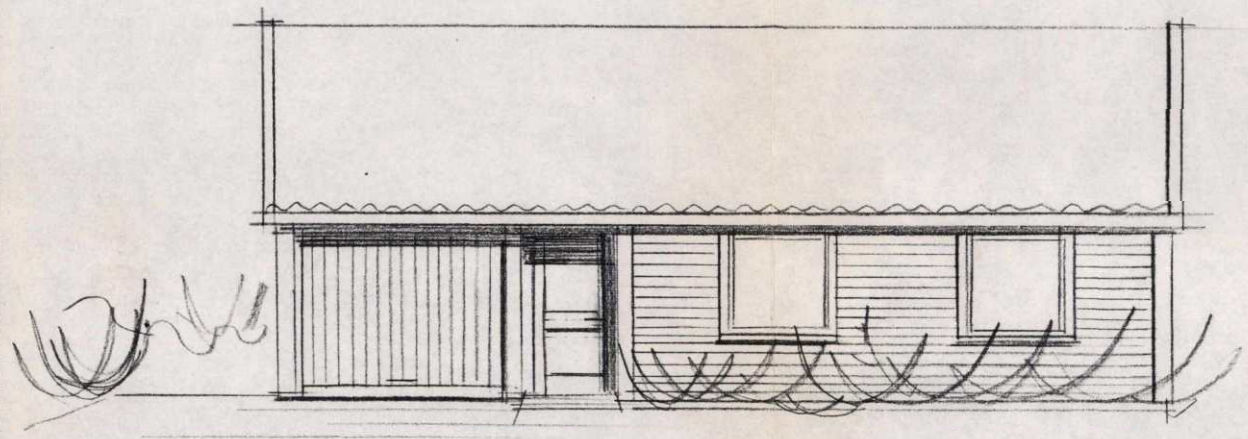
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ1444>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

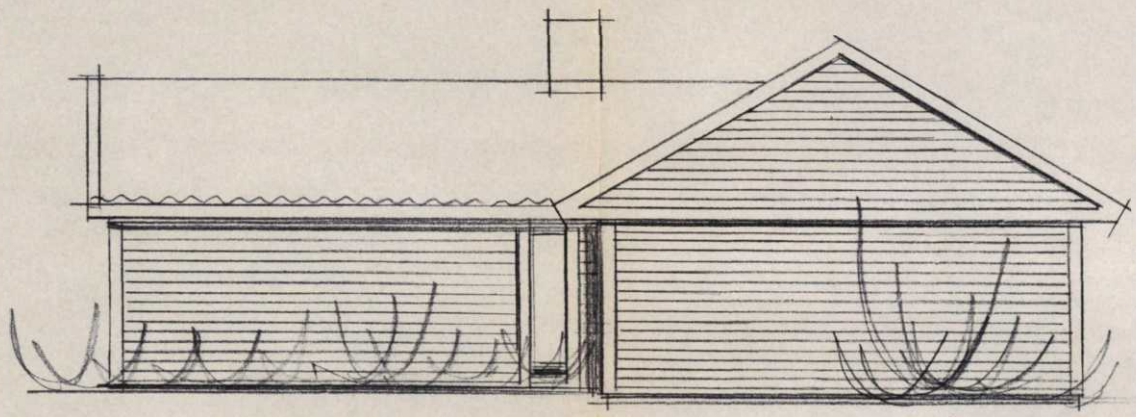
DYON. JOURNAL NO. 154/82  
6 L. APR. 1982  
SAK NR 264  
I NOTE 22.4.82



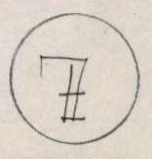
FEPJEKUSA x/3  
HOT NOED 1:50  
MARS 82  
ACK: UHAL. B. GANLU



LYON. JOURNAL 154/82  
02. APR. 1932  
SAK NR. 264  
1 NOTE 22.4.82

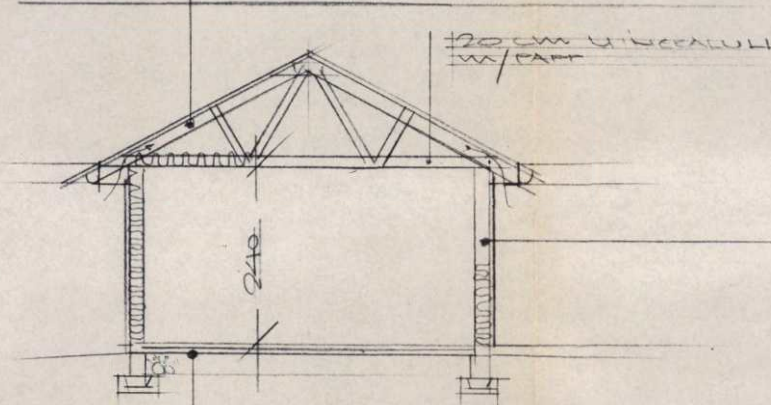


FCRTEKESA \*1/2  
LOT 121 1.50  
MARKS BY  
ARK. UNAL. B. CANLY



KRUM TAKSTEIN  
 LERTER / SÅPES  
 TAKPAPP  
 3/4" RUPANEL  
 TAK TELG LEVERANDAR  
 (TILPASSES BESTÄNDG)

BYGN. JOURNAL 154/82  
 6. APR. 1932  
 SAK NR. 264  
 1 MÖTE 22.4.32



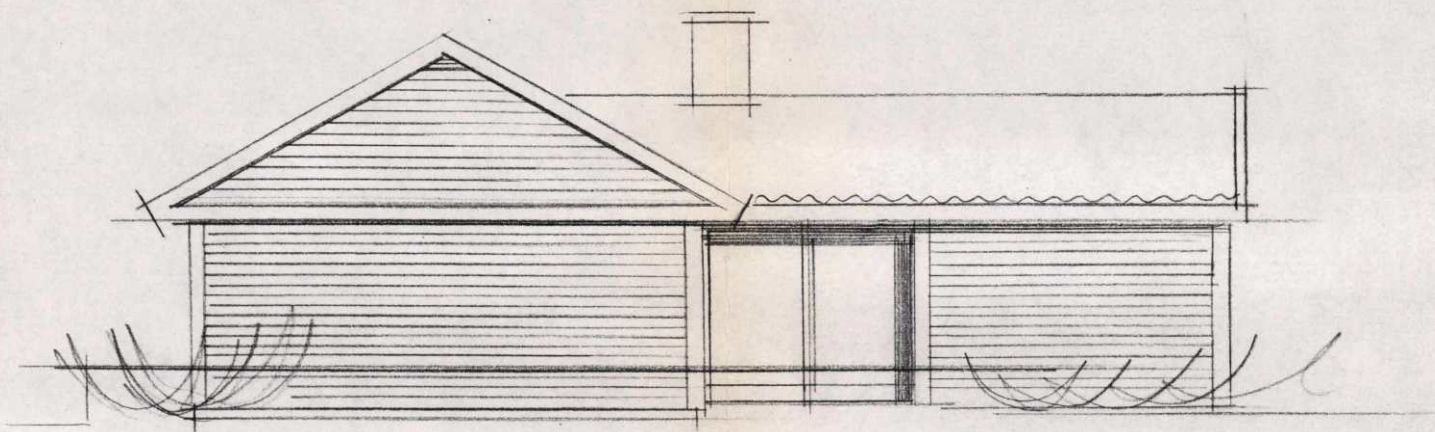
VESTLANDSPANEL  
 POKH. PAPP  
 2x4/2x2  
 15 CM LIN.ULL  
 FOLIE  
 KLONING

BELEDG  
 5-6 CM NETTARHECT  
 STÅLGLATTET PLATE  
 W/VÄRMEKÄBLER  
 5 CM ISOPOR  
 FOLIE  
 GEDYSTOF  
 KULT/ÅRIS

FÖRTECKNING A/S  
 SNITT A-A 1:5  
 FÖR S 22  
 ÅR 1932 O. ÖRNLIN

3

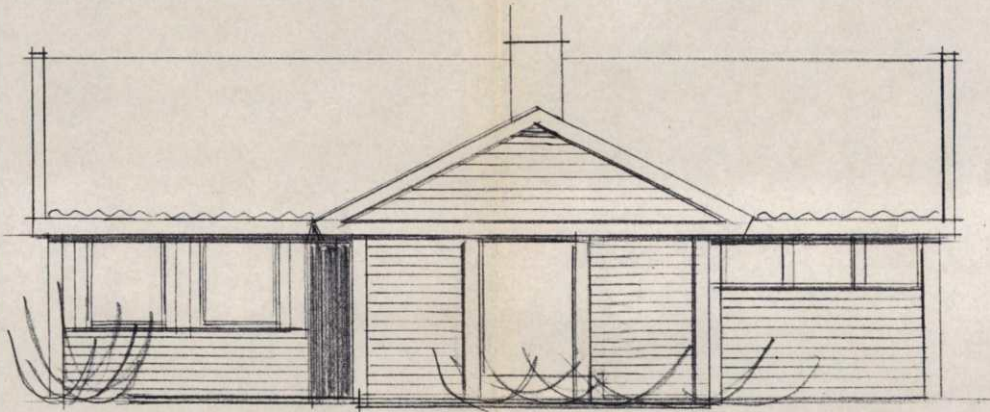
BYGN. JOURNAL NR. 154/82  
02. APR. 1982  
SAK NR. 264  
1. MOTE 22.4.82



↑  
FÆRJEKROA A/s  
LIT VÆT  
MARS 82  
ARK. LINDA B. GRANLY 1/50

6

BYGN. JOURNAL NR  
154/82  
62 APR 1932  
SAK NR. 260  
I MOTE 22.4.02

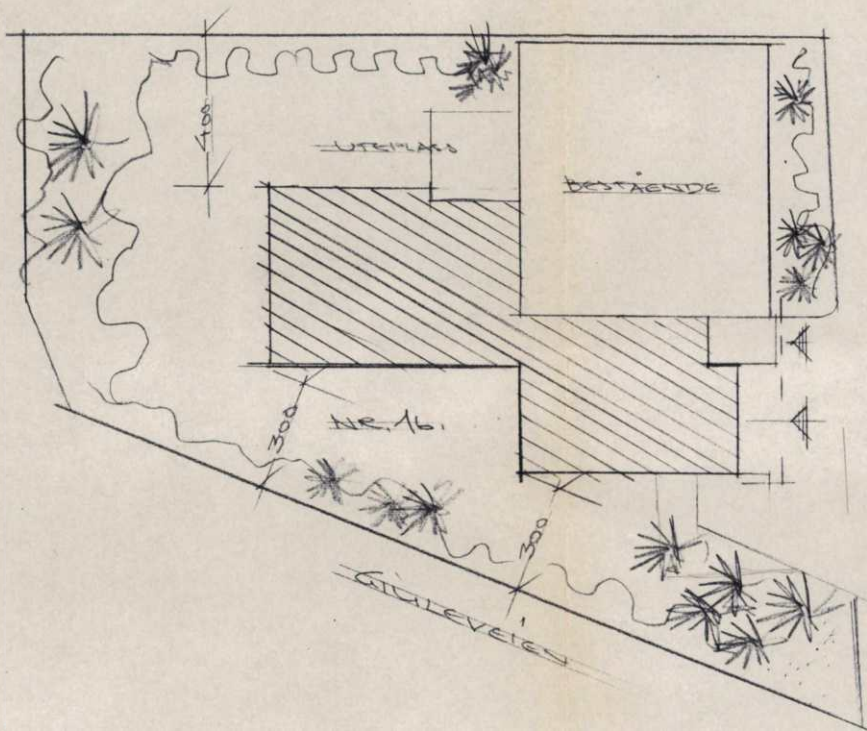


PECEKCOX  
MOT 340  
LAPS 82  
AKKJANAL. C. GRASNY

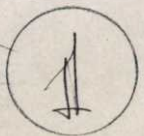
1:50

5

BYGN. JOURNAL NR. 154/82  
02. APR. 1982  
SAK NR. 264  
1 MØTE 22.4.12



1:10  
BYGNINGSPLAN  
1.10.82  
BYGNINGSPLAN B. GRANLY







Moss kommune

# Grunnkart

Eiendom: 1/1112  
Adresse: Gimleveien 16  
Dato: 13.03.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- |   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet            | Hjelpelinje punktbeste |                      |



©Norkart 2025

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.

# Utskrift fra Matrikkelen

Leveret av ePlassen fra Proconet as, 13.03.2025 09:37

## Eiendom 3103-1/1112

Bruksnavn		Etablert dato	05.05.1884	Andel	
Type	Grunneiendom	Oppgitt areal	280 (Areal hentet fra eiendomsbase)	Tinglyst	Ja
Kommunenr	3103	Beregnet areal	284,5	Anmerket klage	Nei
Gårdsnr	1	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Bruksnr	1112	Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Festenr		Seksjonert	Nei		
Seksjonsnr					

## Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Gimleveien 16	1511 Moss	Bellevue/Helgerød	Jeløy	Jeløy

## Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
05.05.1884	Skylddeling	3103-1/2810	Avgiver	0
		3103-1/1112	Mottaker	0
06.05.2004	Arealmåling	3103-1/1112	Mottaker	280
01.01.2020	Omnummerering	3103-1/1112	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-1/1112	Mottaker	0

## Bygninger (2)

### Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	145742617	Sefrak	Ja
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	0	Energikilde	
Etasjer	0	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, (bebygde/ubbygde)	0/	

### Bruksenheter

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

### Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	145742625	Sefrak	Ja
Gruppe		Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk	Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Avløp	
Tatt i bruk		Oppvarming	
Boliger	1	Energikilde	
Etasjer	1	Har heis	Nei
	Areal, bolig (bruk/brutto)	60/0	
	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	
	Areal, totalt (bruk/brutto)	60/0	
	Areal, (bebygde/ubbygde)	0/	

### Bruksenheter

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


## Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	60/0	0/0	60/0



## Tegnforklaring

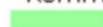
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Bebyggelse og anlegg - framtidig
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - nåværende




### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - nåværende


### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Farleder - nåværende

### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø







### *Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)*

-  Bestemmelseområde

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)*

-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Sykkelveg - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift

# Utdrag fra Kommuneplan

utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet. Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.

## 19.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

### 19.2.1 Eksisterende boligområder

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m<sup>2</sup> BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 m. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 m avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m<sup>2</sup> BRA plasseres inntil 1,5 m fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafiksikkerhetshensyn. Regulert byggegrense, eller byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge området's bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med blokkbebyggelse tillates ikke.

Maksimalt 40 prosent av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnett.

*Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):*

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.
2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

*Særskilte bestemmelser for boligbebyggelse i strandsonen (bestemmelseslinje)*

Utnyttelsesgraden må ikke overstige 20 % BYA pr tomt. Maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 m eller gesimshøyde inntil 6 m. Det tillates ikke nye bruksenheter.

### 19.2.2 Fremtidige boligområder

Utnyttelse og høyder settes gjennom regulering. Innenfor Moss sentrum og områdesentrene skal det vurderes en høy arealeffektivitet.

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

#### **Boligområde B1**

I område B1 tillates det kun frittliggende eneboligbebyggelse og maksimalt 20 boenheter innenfor

# Gimleveien 16

Nabolaget Torderød - vurdert av 68 lokalkjente







## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




## SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	2 min  0.2 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	14 min  1.2 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	18 min  1.4 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	22 min  1.7 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	12 min  1 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	17 min  1.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	7 min  2.4 km



## OFFENTLIG TRANSPORT

 Gimleveien fv. 312 Linje 206	2 min  0.2 km
 Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	14 min  1.1 km
 Oslo Gardermoen	1 t 17 min 

## BARNEHAGER

Foreningen Torderød barnehage (1-5... 13 barn	2 min  0.2 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min  0.7 km
Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min  0.7 km

## DAGLIGVARE

Bunnpris Glassverket	6 min 
Coop Extra Jeløy	8 min 



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

## VARER/TJENESTER

AMFI Moss	19 min	🚶
Vitusapotek Jeløy	9 min	🚶
Moss Vinmonopol	19 min	🚶

## SPORT

Hoppern skole	12 min	🚶
Bellevue kunstgressbane	14 min	🚶
Lasses Gym	10 min	🚶
Ditt Treningssenter	16 min	🚶

«Rolig nabolag med ganske sentral beliggenhet.  
Fint for barn med lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

### Gateparkering

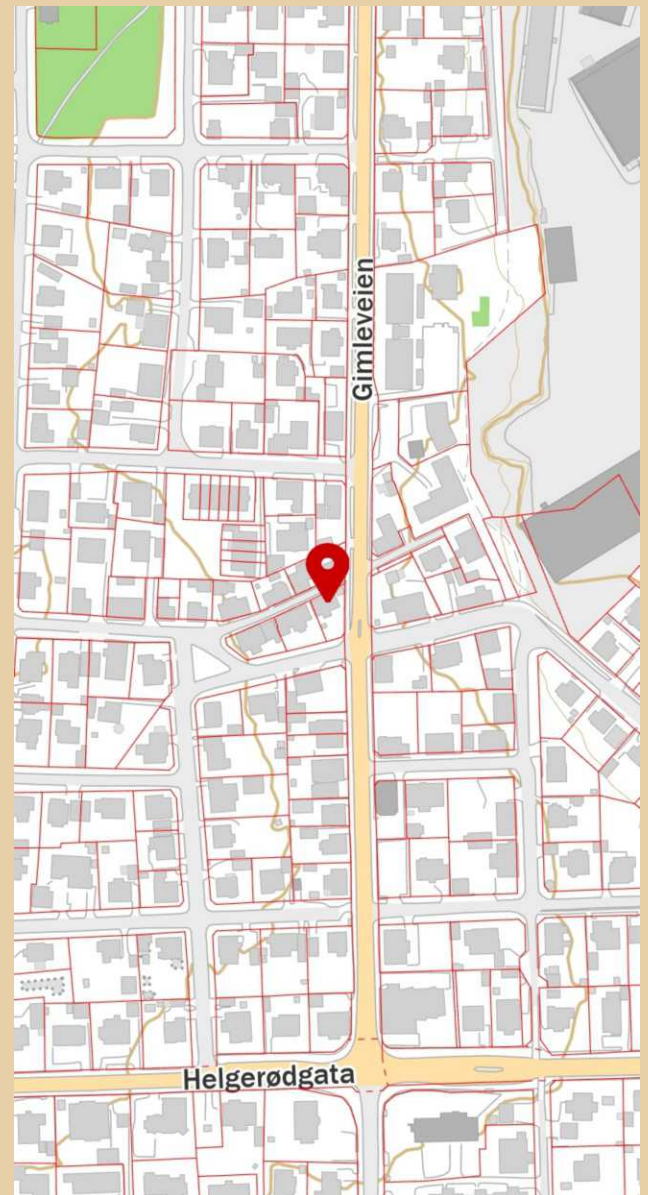
Lett 86/100

### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

1. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 2. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 3. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 4. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 5. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 6. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 7. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med

og med et hoveare figende, med  
 1. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 2. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 3. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 4. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 5. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 6. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 7. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med

**Stenglaas Brevting** - I hinsted af her af Inden  
 1851 & 2. med et hoveare figende, med  
 3. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 4. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 5. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 6. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 7. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med

**Stenglaas Obligation** - I hinsted af her af Inden  
 1851 & 2. med et hoveare figende, med  
 3. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 4. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 5. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 6. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med  
 7. 1000 Rind. Hovet - med et hoveare figende, med

Fra gammel grunnbok / Digitalarkivet

Dok. nr. 904235

Tinglyst 06.07.1884

Bestemmelse om gjerde

# Gimleveien 16

Nabolaget Torderød - vurdert av 68 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.)	2 min	0.2 km
88 elever, 7 klasser		
Reier skole (1-7 kl.)	14 min	1.2 km
249 elever, 17 klasser		
Ramberg skole (1-7 kl.)	18 min	1.4 km
364 elever, 26 klasser		
Refsnes skole (1-7 kl.)	22 min	1.7 km
210 elever, 13 klasser		
Hoppørn skole (8-10 kl.)	12 min	1 km
436 elever, 31 klasser		
Kirkeparken videregående skole	17 min	1.4 km
710 elever, 28 klasser		
Malakoff videregående skole	7 min	2.4 km
1000 elever, 46 klasser		

## OFFENTLIG TRANSPORT

Gimleveien fv. 312	2 min
Linje 206	0.2 km
Moss stasjon	14 min
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 17 min

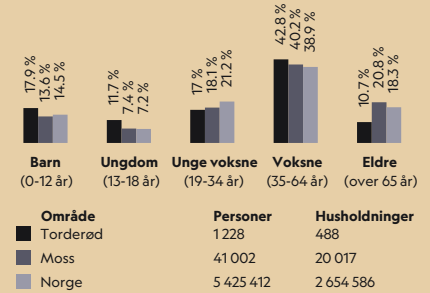
## BARNEHAGER

Foreningen Torderød barnehage (1-5 ...)	2 min
13 barn	0.2 km
Glassverket barnehage (0-5 år)	9 min
60 barn	0.7 km
Bellevue barnehage (1-5 år)	9 min
81 barn	0.7 km

## DAGLIGVARE

Bunnpris Glassverket	6 min
Coop Extra Jeløy	8 min

## ALDERSFORDELING



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

### Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel

## SPORT

🏫 Hoppørn skole	12 min	↗
🏟 Bellevue kunstgressbane	14 min	↗
🏊 Lasses Gym	10 min	↗
🏋 Ditt Treningssenter	16 min	↗

«Rolig nabolag med ganske sentral beliggenhet. Fint for barn med lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

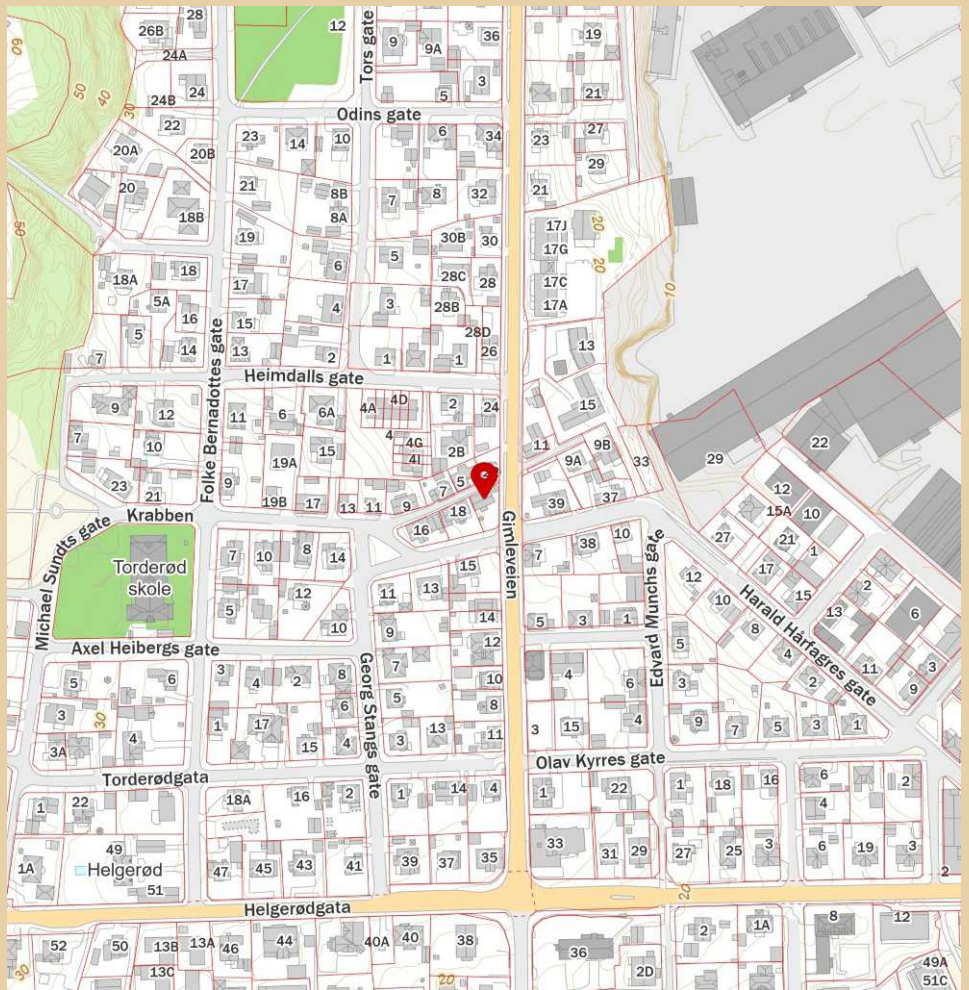
Nærhet til skog og mark 88/100

### Gateparkering

Lett 86/100

### Støynivået

Lite støynivå 86/100



# Gimleveien 16

Nabolaget Torderød - vurdert av 68 lokalkjente



## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




## SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	2 min  0.2 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	14 min  1.2 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 364 elever, 26 klasser	18 min  1.4 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 210 elever, 13 klasser	22 min  1.7 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	12 min  1 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	17 min  1.4 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	7 min  2.4 km

## OFFENTLIG TRANSPORT

 Gimleveien fv. 312 Linje 206	2 min  0.2 km
 Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	14 min  1.1 km
 Oslo Gardermoen	1 t 17 min 

## BARNEHAGER

Foreningen Torderød barnehage (1-5... 13 barn	2 min  0.2 km
Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	9 min  0.7 km
Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min  0.7 km

## DAGLIGVARE

Bunnpris Glassverket	6 min 
Coop Extra Jeløy	8 min 



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

## VARER/TJENESTER

📺 AMFI Moss	19 min	🚶
📺 Vitusapotek Jeløy	9 min	🚶
🍷 Moss Vinmonopol	19 min	🚶

## SPORT

🏃 Hoppern skole	12 min	🚶
🏃 Bellevue kunstgressbane	14 min	🚶
🏃 Lasses Gym	10 min	🚶
🏃 Ditt Treningssenter	16 min	🚶

«Rolig nabolag med ganske sentral beliggenhet. Fint for barn med lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

### Gateparkering

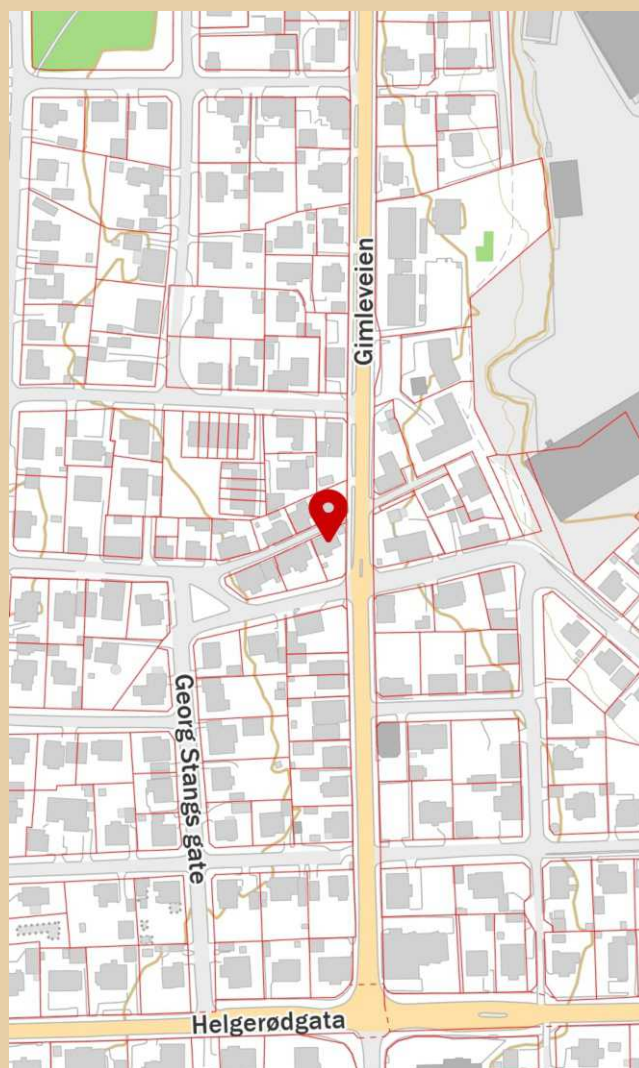
Lett 86/100

### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:**  
Gimlevei 16, 1511 Moss  
Gnr. 1, Bnr. 1112, Moss kommune.

**Oppdragsnummer:**  
116250236

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Moss  
**Saksbehandler:** Anca Buberg  
**Telefon / Mobil:** 69 70 01 00 / 962 01 111  
**E-post:** anca.buberg@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-