PRIVATMEGLEREN
MOSS

JEGERSTIEN 24

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Byggetegninger

Ferdigattest

Grunnkart

Målebrev

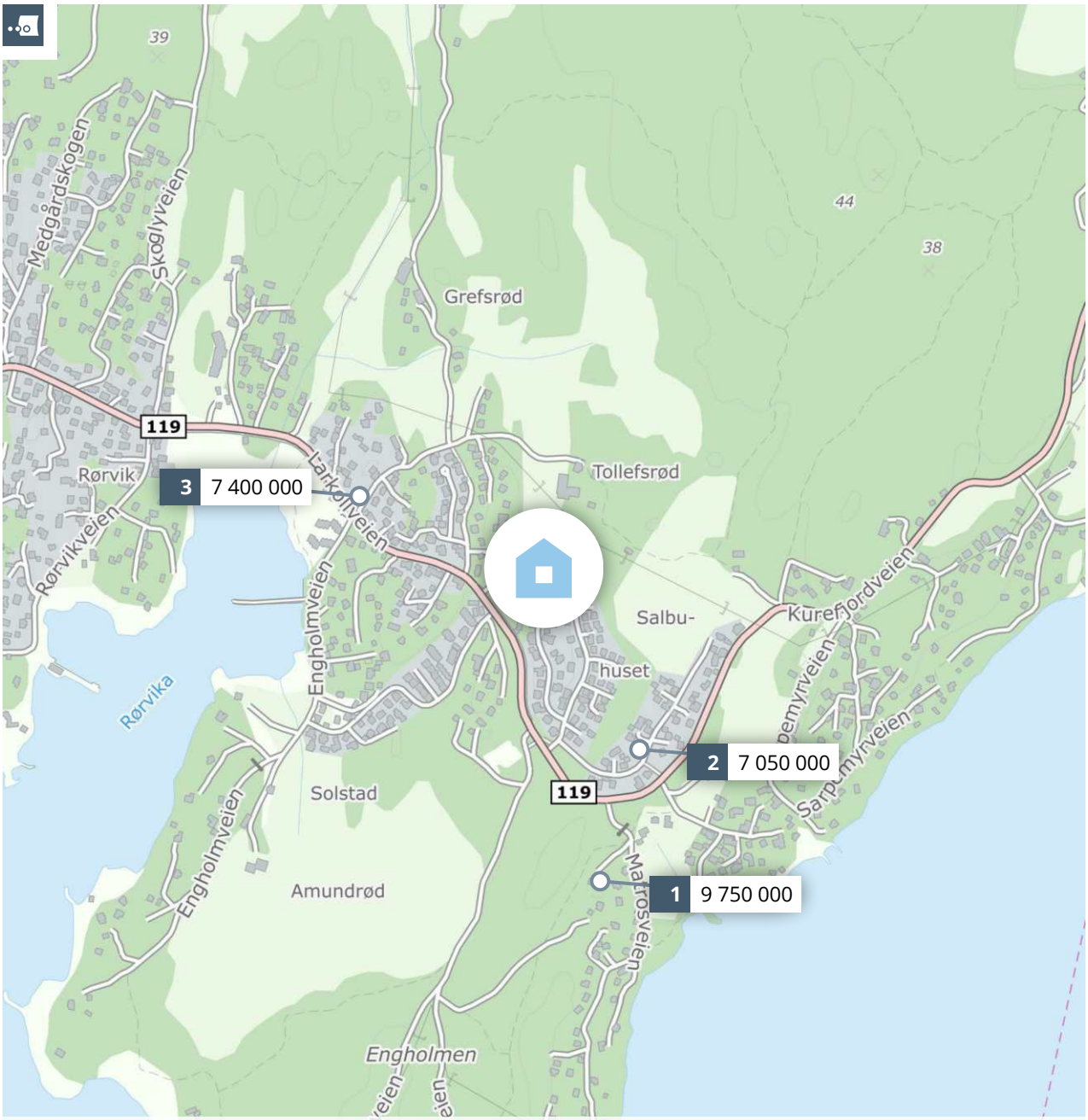
Reguleringsplankart

Regulering

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

JEGERSTIEN 24

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 11.11.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jegerstien 24, 1560 LARKOLLEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 129 BNR 116 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS GREFSRØD

Verdivurdert til

7 990 000

-	7 990 000	26 812
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	298 m²	21 m²	- m²	67 m²	- m²	- m²
Tomt						848 m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Matrosveien 15				07.04.2025	9 750 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**46 209**
	211 m²	1978	2 038 m²	3 sov						
2	Saltboveien 8				01.08.2025	6 950 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**44 340**
	159 m²	2000	752 m²	5 sov						
3	Tollefsrødveien 1				24.07.2025	7 990 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**31 489**
	235 m²	1985	799 m²	4 sov						

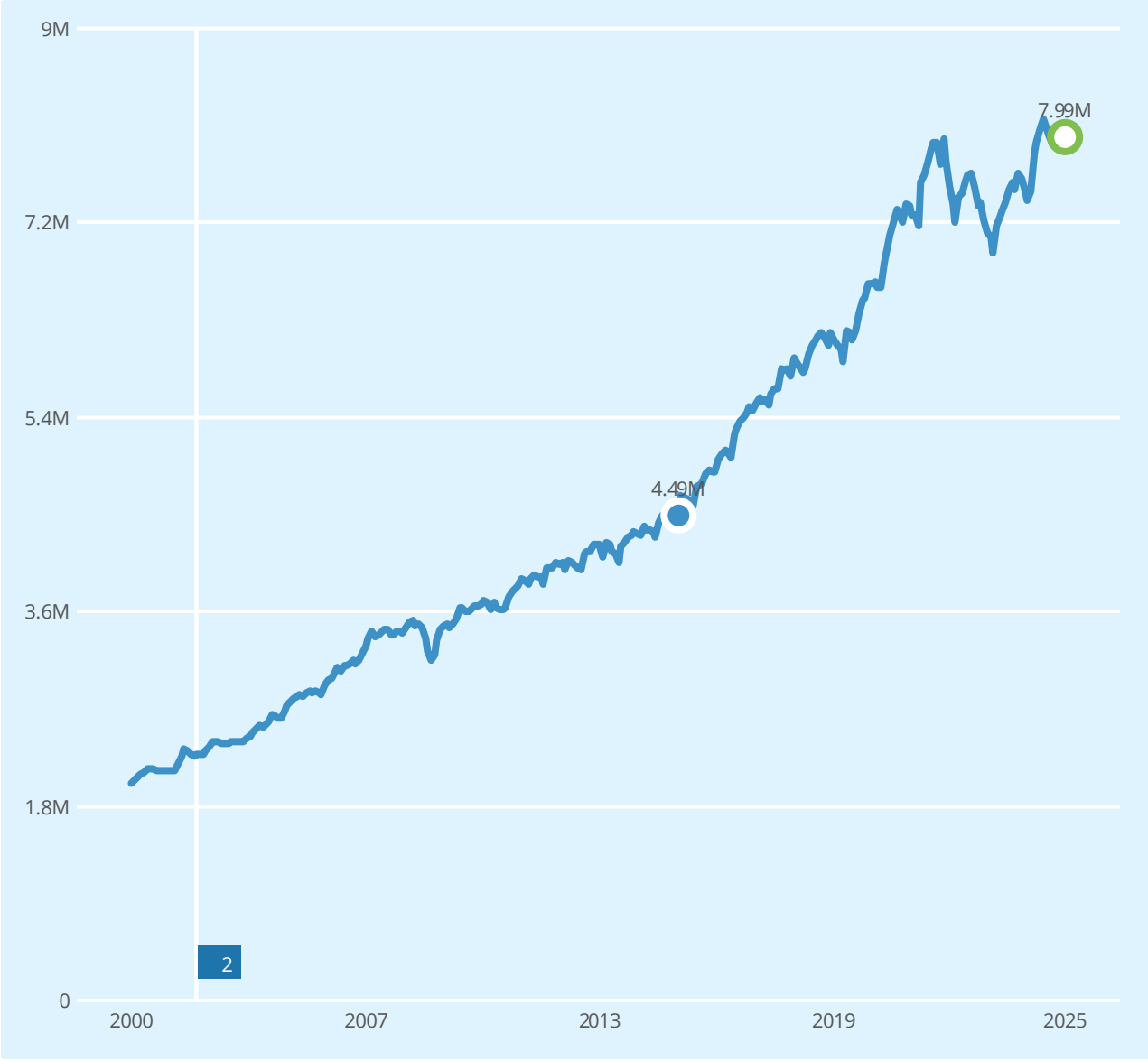
Innholdsrik enebolig i familievennlige og rolige omgivelser. Stor, solrik tomt. Dobbelgarasje med el-billader.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks

2 Enebolig

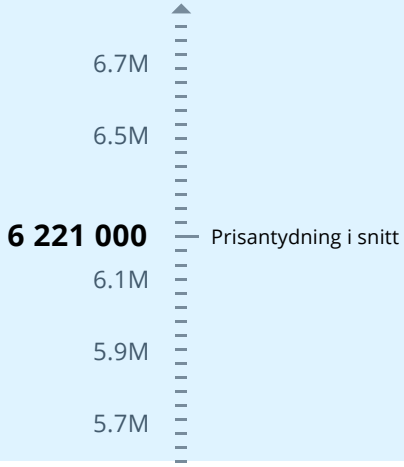
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.05.2015	29.07.2015	06.10.2015	4 490 000	4 490 000	0	4 490 000	3
10.10.2001		10.10.2001	-	300 000	-	300 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. .

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

Eneboliger til salgs i GREFSRØD grunnkrets nå

2
eneboliger til salgs

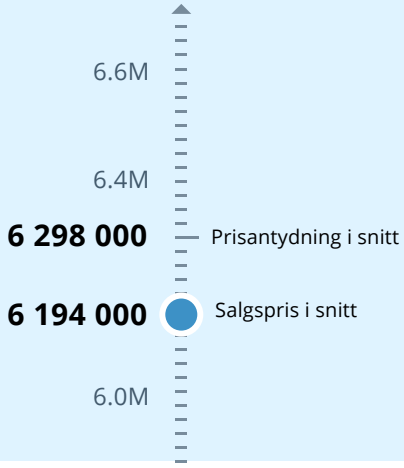


Annonsene har i snitt ligget ute i

115
dager

Eneboliger solgt i GREFSRØD grunnkrets siste 9 mnd

9
eneboliger solgt

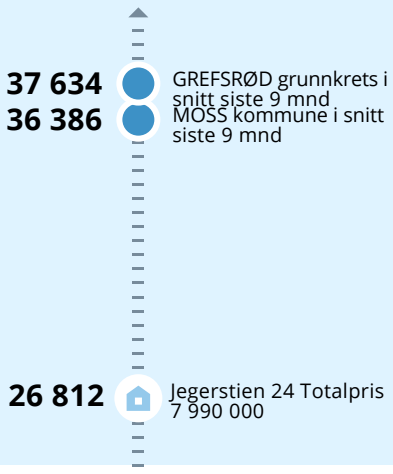


Solgt i snitt i løpet av

114
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250264

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Irén Andrea Amundsen Lone	Arnt Lone

Gateadresse
Jegerstien 24

Poststed	Postnr
LARKOLLEN	1560

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: JBF bank og forsikring

Polise/avtalenr.: 324513

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250264

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert bad 1 etg. høst 2021
Arbeid utført av	Moss Bad & VVS senter AS og TJ Bygg & Moss Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dokumentasjon, se boligmappa

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jan 2023, etter ekstremvær ble det avdekket lekkasje ved hjørne ark/gesims på yttertak 2 etg. Skade meldt forsikring 14.01.2023 hvorpå reperasjon ble utført av godkjent firma Lindberg Byggservice AS. I forbindelse med taksering høsten 2025 har vi benyttet det godkjente firmaet Larkollen Hytteservice AS til en fullstendig taksjekk og forbedring av beslag ved begge arker. Rapporten er tilgjengelig både i Boligmappa og synes i takstrapporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Moss elektro AS ble benyttet ifm. oppussing/oppgradering til Led belysning i rom som er oppgradert. Bro Varmex AS innstallerte ny jordvarme pumpe Jan. 2024. El Partner AS innstallerte elbillader i garasjen febr. 2020. Alle dokumenter foreligger i boligmappa.
Arbeid utført av	Moss Elektro AS & Bro Varmex AS & El Partner AS

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: Utført elkontroll tilsyn 11.06.2021 og rapport avsluttet 08.09.2021 av Elvia. Dokument foreligger i boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El Partner AS innstallerte elbillader i garasjen febr. 2020. Alle dokumenter foreligger i boligmappa.

Document reference: 116250264

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Redskapsbod nærliggende hus, oppført av eier. Arbeidet er byggesøkt. Det er også lagt parkett i flere rom av eier. Fliser kjøkken og hall er utført av eier.

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier har oppgradert deler av terrasse uteplass.

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

Beskrivelse: Byggeåret 2002 ble det utstedt midlertidig brukstillatelse av hus grunnet manglende pipe installasjon (tidligere eier). Ny stålpipe med tilhørende peis fra Nordpeis AS ble innstallert nov. 2023. Ferdigattest av pipe/peis foreligger i boligmappa. Innstallert av godkjent firma Lorentzen Peis og pipe AS. Ferdigattest på bolig er godkjent Moss kommune og finnes i boligmappen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punktet over ift. redskapsboden.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utført av eier over en periode på eget Initiativ. Benyttet Wave Plus fra Airthings. I følge statens kartverk ligger ikke eiendommen i et radonutsatt området.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: Resultater ligger godt under tillatte referanseverdier. Se rapport i boligmappen.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se over for påventende godkjenning av ferdigattest redskapsbod.

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 følge statens kartverk ligger ikke eiendommen i et utsatt kvikkleire/ras område.

Document reference: 116250264

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250264

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iren Andrea Amundsen Lone	356acef9cadf9a168d6f12a46cfcfea5845f542f	11.11.2025 19:58:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnt Lone	e31cc49ef5d282d8b8751d80501af809b6a836ec	11.11.2025 20:03:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250264

- 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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Jegerstien 24, 1560 LARKOLLEN
MOSS kommune
gnr. 129, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 03.11.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1207 **Referansenummer:** RR3180

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Tollefsrødskogen, Larkollen i Moss kommune.
Området består hovedsakelig av nyere eneboliger og småhusbebyggelse, med trygg gangavstand til skole, barnehage, strand og flotte turområder.
Eiendommen ligger innerst i en blindvei uten gjennomgangstrafikk, og har dermed en skjermet og barnevennlig beliggenhet.
Boligen ble oppført i 2002 og fremstår som en romslig enebolig over to plan med tilhørende dobbelgarasje og innredet loftsdel.

Boligen har et moderne, med materialvalg i samsvar med byggeår.
Romslig og godt vedlikeholdt eiendom med attraktiv beliggenhet, moderne tekniske løsninger, lavt energibehov, gode solforhold og nærhet til både natur og kyst.
Praktiske planløsninger med lyse og åpne oppholdsrom, samt gode lysforhold.

Utvendig fremstår eiendommen som godt vedlikeholdt med pene uteområder,
steinlagt gårdsplass, asfaltert adkomst og opparbeidet hage med plen og beplantning.

Innvendig holder boligen god standard, med gjennomgående vannbåren gulvvarme,
balansert ventilasjon og moderne gode løsninger for oppvarming og tekniske installasjoner.

Garasjen er isolert og oppført i samme stil som boligen, med støpt dekke, elektriske porter og innredet loftsdel som egner seg til hobby eller lagring.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp og har adkomst via offentlig veg.

Ved befaring er det likevel registrert enkelte forhold med avvik, slitasje eller behov for tiltak.
Rapporten bygger på visuell befaring og stikkprøver, og det må alltid påregnes noe løpende
vedlikehold og tilpasninger i enhver bolig – også i nyere bygg.
For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Enebolig - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen har en halvvalm av utførelse. Det er benyttet Brettex som undertak som videre er tekket med taksten.
Taktekking er betongtakstein lagt på lekter over undertak.
Det er lagringsmulighet på loft via loftsluke.
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.

Det er montert snøfangere på utsatte steder, stigtrinn og adkomst for feier til pipe/takhatt.

Kledning utvendig med liggende trepanel.
Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og midtstolpe.

Hovedytterdør til boligen er malt tredør med glassfelt.
Yaledoorman V2 digital lås av nyere dato.

Fra soverom/arbeidsrom i 2. etasje er det utgang til en terrasse på ca 5 m².
Fra stue i 1. etasje er det utgang til en terrasse på ca 62 m².
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i tre, og i glass.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom plan 1
-Laminat i oppholdsrom plan 2
-Malt betonggulv på vaskerom/tekniskrom
-Fliser på våtrom, kjøkken og i entre

Vegger:
-Malte slette flater
-Malt panel
-Fliser på våtrom

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Folierte hvite himlingsplater

Etasjeskiller er trebjelkelag, gulv mot grunn er støpt betongdekke.

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue.
Stålpipe med tilluft. Heltrukket pipehatt over tak.

Det er malt tretrapp fra byggeår mellom etasjene i boligen.

Innvendig malte 4-speils fyllingsdører i trekarm.
Skyvedør mellom stue og kjøkken.
Mellom stue og entre er det en 2-fløyet dør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad 1
Boligen har et pent flislagt bad i hovedetasjen fra 2021.
Badet har flislagte vegger og malt panel innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.

Badet har sanitærutstyr:
-Vegghengt toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone på badet.
Tilluftsspalte under dørblad.

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom / Tekniskrom
Boligen har et vaskerom/tekniskrom fra byggeår.
Vaskerommet har malt panel på vegger, og folierte plater i taket.
Vaskerommet har malt betonggulv, med vånnbåren gulvvarme.

Vaskerommet har utstyr som:
-Varmtvannsbereder
-Fordelerskap for forbruksvann
-Fordelerskap for varmeanlegg
-Sikringskap
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
-Vask med blandebatteri og uttrekkbar tut, skap og benkeplate
-Varmepumpe

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil i taket på vaskerommet.
Tilluftsspalte under dørblad.

Bad 2
Boligen har et flislagt bad i plan 2 fra byggeår.
Badet har flislagte vegger og folierte takplater i innvendig tak.
Det er skråtak på dele av badet.
Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjkabinett (Nytt i 2025 i følge eier)
-Servant, skap, speil og belysning
-Badekar

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.
Fliser mellom benkeplate og overskap.

Integrerte hvitevarer omfatter:
-Stekeovn
-Kjølerom/skap
-Induksjonstopp
-Gassplate
-Mikrobølgeovn

Frittstående oppvaskmaskin.

Det er utført arbeider i senere tid (ca. 2021):
-Ny benkeplate og kjøkkenøy
-Ny vask og blandebatteri
-Ny platetopp og gassinstallasjon

Kjøkkenventilator med avtrekk ført direkte ut gjennom yttervegg/fasade.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i plan 2 er innredet med gulvstående WC og servant med speil.
Overflater består av malte vegger, folierte takplater i himling og laminatgulv.

Det er avtrekk fra rommet og tilluft via spalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast med tilhørende vannskap og fordelere.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.
Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg hvor behandlet friskluft tilføres oppholdsrom, og avtrekk er etablert fra bad og kjøkken.

Boligen har sentralstøvsuger med hovedenhet plassert på vaskerommet. Uttak er etablert i både plan 1, og plan 2.

Oppvarming av boligen:
Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra varmepumpen.
Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom og våtrom, med trådløse termostater for individuell styring.
Det er også vannbåren gulvvarme i garasjen, som styres manuelt via regulering selve ventilen på fordelerstokken.
Boligen har en varmtvannstank på 200L, i tillegg til ca 180L i varmepumpen.

Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 63 Amp.
Sikringsskap er montert i på vaskerommet.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen, tilkoblet Sektor alarm.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Selveiet tomt på ca.848 kvm. Relativ flat tomt. Asfaltert adkomst til eiendommen og stor steinbelagt gårdsplass.
Utearealet er pent opparbeidet med plen, trær og beplantning.
Det er også et veksthus/drivhus på ca 12m2 på eiendommen, fra 2019.
Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Mindre ikke søknadspliktige arbeider utført i boligen. Gjelder flytte dør på soverom i plan 2 og etablering av en ekstra bod i plan 2.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 05.11.2025 . Moss kommune.

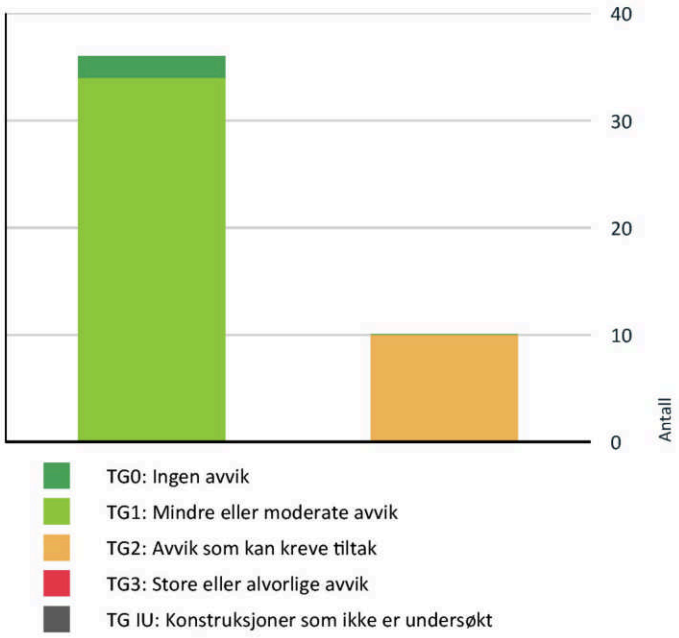
Garasje

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

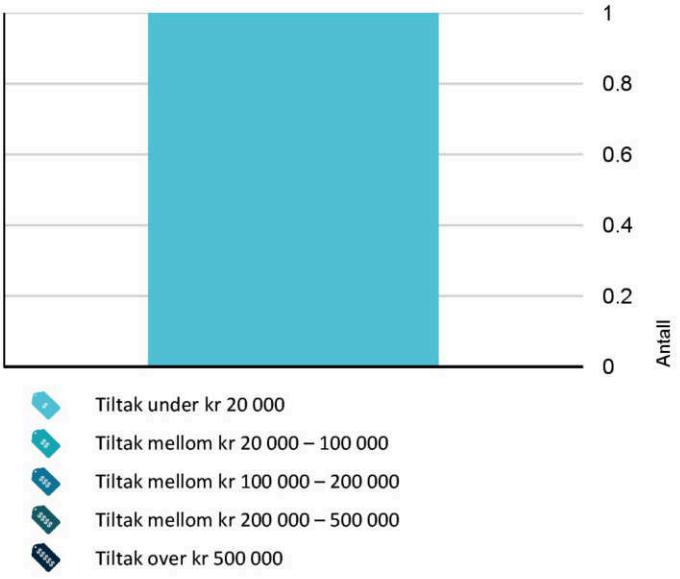
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra Moss kommune og Matrikkelen.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Enebolig

Det er kun boligen fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner, under terreng og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / Tekniskrom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom / Tekniskrom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen har gjennomgående god standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig og godt vedlikeholdt, og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er betongtakstein lagt på lekter over undertak, fra byggeår.
Taket er besiktiget kun fra bakkenivå.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, uten bruk av stige eller adkomst til selve takflaten. Vurderingen er dermed begrenset av observasjonsforholdene.
Det ble ikke ansett sikkerhetsmessig forsvarlig å foreta inspeksjon fra tak eller stige.
Selv om det ikke ble registrert synlige skader på tak, tekkeflater eller skorstein under befaringen, kan det ikke utelukkes at en nærmere undersøkelser ville avdekke forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det anbefales alltid regelmessig tilsyn og vedlikehold av taktekkingen for å forlenge levetiden på taket.

Eier opplyser om at han ønsket derfor ønsket en utvidet kontroll av taket før salg, for å sikre at boligen overleveres med et tak i god teknisk stand.
Larkollen Hus og Hytte Service har i 2025 (Etter takstingeniørens befaring) gjennomført en utvidet tak kontroll/vedlikehold, med sikkerhetsmessig forsvarlig utstyr på taket.
Kontrollen/vedlikeholdet er utført som et tillegg til denne rapporten, og dokumentasjon på utført kontroll/vedlikehold er tilgjengelig i Boligmappa.

Taket har høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand.
Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt på bakgrunn av observasjoner og opplysninger fra eier og utført utvidet kontroll av taket.

Normal levetid for betongtakstein er 30–60 år.
Normal levetid for undertaksbelegg er 30–60 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.
Det er montert snøfangere på utsatte steder, stigtrinn og adkomst for feier til pipe/takhatt.

Vann bør føres så langt bort fra grunnmur/plate som mulig for å avlaste drenering, så utkast bør monteres på nedløp som ikke har det.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Kledning utvendig med liggende trepanel.
Yttervegger oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Tilstandsrapport

Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse ikke kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for trekledning er 40-60 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har en halvvalm av utførelse. Det er benyttet Brettex som undertak som videre er tekket med taksten.
Det er lagringsmulighet på loft via loftsluke.
Det er ikke registrert svekkelser/vesentlige synlige skjevheter/nedbøyninger i takkonstruksjonen.
Det er registrert noe fukstskjolder på undertaket ved gjennomføring.
Det ble gjennomført stikkprøvekontroll av konstruksjoner ved hjelp av Protimeter MMS3 med piggsonde, for å kontrollere eventuell fuktpåvirkning i konstruksjonen. Måler ingen forhøyede verdier i konstruksjoner på befaringen. Måler ca 10 vektprosent på det høyeste.

Takkonstruksjoner fremstår i god teknisk stand.
Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt på bakgrunn av observasjoner og stikkprøver med Portimeter MMS3.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og midtstolpe.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Det er ikke akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har noe dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Takvinduer

Boligen har takvinduer med 2-lags glass i skråtak.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Vinduer fremstår funksjonelle, men skader eller punktering kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig, særlig ved dårlig lys eller motlys.

Mer enn halvparten av forventet levetid på takvinduer er overskredet.
Det er ikke registrert akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Nyere takvinduer har bedre isolasjonsegenskaper og tetningssystemer sammenlignet med eldre modeller. Likevel er takvinduer spesielt utsatt for

Tilstandsrapport

værpåkjenninger, og krever oppfølging av beslag og tetningspunkter over tid.
Overflater og innvendig omramming er vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk og merker kommenteres ikke særskilt.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid: 25–45 år
Normal tid før justering: 3–8 år

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hovedytterdør til boligen er malt tredør med glassfelt, fra byggeår.
Yaledoorman V2 digital lås av nyere dato.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag.
Videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkongdør og Terrassedør

Boligen har en terrassedør er i malt tre i plan 1, med 2-lags glass.
Boligen har en balkongdør er i malt tre i plan 2, med 2-lags glass.

Årstall på dørene er hentet fra datomerking i glasset på dørene.
Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Mer enn halvparten av forventet levetid på dører og glass er overskredet.
Det er ikke akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre glass har noe dårligere energiegenskaper enn nyere glass med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra soverom/arbeidsrom i 2. etasje er det utgang til en terrasse på ca 5 m².
Fra stue i 1. etasje er det utgang til en terrasse på ca 62 m².
Trykkimpregnerte terrassebord og rekkverk i tre, og i glass.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 3,8m

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til 0,93 m.

TEK 97-10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av terrassen og konstruksjoner for terrassen.
Terrassen er delvis bygget på søylefundamenter av lettklinkerblokker og delvis på støpte punktfundamenter.
Terrassedekke og rekkverk i treverk antas å være fra byggeår (2002), mens den nyere delen med glassrekkverk er oppført i 2021.

Det er observert noe nedbøyning i konstruksjonen på den eldre delen av terrassen. Fundamentene her består av blokker som ikke synes å være fast forankret til underlaget, og deler av bjelkelaget viser tegn til mindre setninger.
Den nyere delen med glassrekkverk vurderes å ha solide fundamenter og tilfredsstillende bæreevne.

Rekkverket i treverk har normal værslitasje og behov for vedlikehold og overflatebehandling.
Terrassedekke har noe overflateslitasje.
Det anbefales overflatebehandling for å forlenge levetiden.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes for den eldre delen av terrassen på grunn av lokale nedbøyninger, slitasje og vedlikeholdsbehov.
Det anbefales å vedlikeholde overflater og rekkverk jevnlig.
Ved fremtidig utbedring bør fundamentene på eldre del etableres på stabilt, frostfritt og drenert underlag. Bjelkelaget bør også skiftes ved utberding/renovering.
Den nyere delen fra 2020 vurderes til TG1.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom plan 1
-Laminat i oppholdsrom plan 2
-Malt betonggulv på vaskerom/tekniskrom
-Fliser på våtrom, kjøkken og i entre

Vegger:
-Malte slette flater
-Malt panel
-Fliser på våtrom

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Folierte hvite himlingsplater

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Tilstandsrapport

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre riper/sår og sprekker enkelte steder. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag, gulv mot grunn er støpt betongdekke.
Og antas å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygget ble oppført.

I stue er det er målt ca.14 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.7mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.
I plan 2 loftstue er det målt ca. 6 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.
Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.
Dokumentasjonen er tilgjengelig i boligmappa.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Stålpipe med tilluft. Heltrukket pipehatt over tak.
Peis og pipeløp er levert og montert av Lorentzen Peis og Pipe AS i 2023.
Det foreligger ferdigattest fra Moss kommune på arbeidene, datert 19.10.2023.

Normal levetid for stålpipe er 15-30 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige trapper

Det er malt tretrapp fra byggeår mellom etasjene i boligen.
Det er i senere tid lagt trappefornyer i alle trinn.
Rekkverk er målt til ca 92cm, og åpninger i rekkverk ca 10cm.

Dagens krav er høyde min 0,9m, og åpninger i rekkverk er max 10cm.

Normaltid for utskifting av trapper i tre er 15–30 år.
Normaltid for maling, lakkering eller oljing av trapp i tre er 6–10 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper bør monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig malte 4-speils fyllingsdører i trekarm.
Skyvedør mellom stue og kjøkken.
Mellom stue og entre er det en 2-fløyet dør med glassfelt.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et pent flislagt bad i hovedetasjen fra 2021, i følge eier.

Det er fremlagt dokumentasjon i form av datablader og beskrivelse av våtromsarbeidene.
Abrbeidene er utført av TJ-Bygg AS som bekreftelse på at arbeider er utført iht våtromsnormen.
Dokumentasjonen for våtrommet er ikke gjennomgått i detalj under befaringen, men eier har opplyst at dokumentasjon for installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig i boligmappa.
Dokumentasjonen kan fremlegges ved forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt panel innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.
Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 29mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 190 cm og ca 16mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 10-15 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett.
Sluket er plassert i dusjsonen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Vegghengt toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone på badet.
Tilluftsspalte under dørblad.

Avtrekk fungerer ved test med papir.

Det er også montert en fuktstyrt avtrekksvifte på vegg, i tillegg til balansert ventilasjon.
Denne viften er fra 2021 og montert av TJ-Bygg AS.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

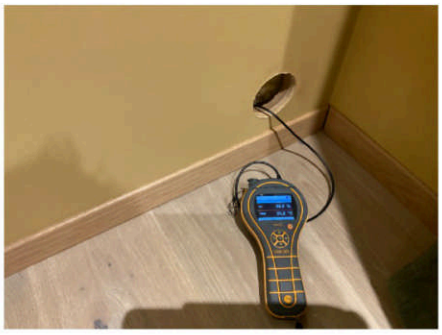
Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

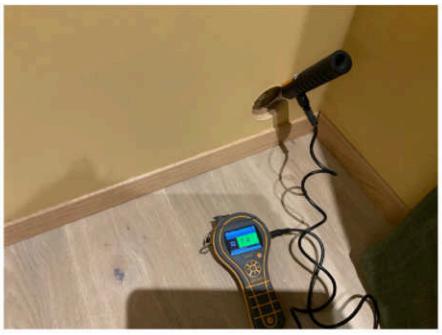
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Målingene viser følgende:
RH 55%, temperatur 21 grader C og duggpunkt 9,8 grader
I konstruksjoner her så måler jeg ca vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson





1.ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

Generell

Boligen har et vaskerom/tekniskrom fra byggeår.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Normal levetid for vaskerom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malt panel på vegger, og folierte plater i taket.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Deler av himlingen er åpnet og ikke dekket igjen.
Det ble gjennomført stikkprøvekontroll av etasjeskille ved hjelp av Protimeter MMS3 med piggsonde, for å kontrollere eventuell fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Måleresultater:
Fuktinnhold i konstruksjon: under 7 vektprosent
Ingen forhøyede verdier ble registrert

Konstruksjonen vurderes som tørr på måletidspunktet.
Overflatene har kun våtromsmaling som fuktsikring, og det er ikke påvist membran eller dokumentasjon på tettesjikt.
Løsningen gir derfor begrenset beskyttelse mot fuktskader ved lekkasje eller vannsøl, og tilfredsstiller ikke krav til vanntetting i våt sone i henhold til dagens forskrift (TEK17)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen ved høy luftfuktighet som ved bruk av tørketrommel etc.
Fuktsperre og himling bør repareres og lukkes for å opprettholde fuktsikring og lufttetthet i konstruksjonen.
Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av godkjent membran og tettesjikt for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.



1.ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

TG 1 Overflater Gulv

Vaskerommet har malt betonggulv, med vånnbåren gulvvarme.
Det er målt fall på 29mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 230 cm.

Preaksepterte ytelser TEK 17:
Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, og min 25mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke etablert membran eller dokumentert tettesjikt på gulv eller vegger, noe som er avvik i forhold til dagens krav til våtrom.
Rommet har likevel fungerende sluk og tilfredsstillende avrenning, og det vurderes at risikoen for vannskader øker ved eventuelle lekkasjer eller søl.
Forutsetter at vaskerommet benyttes i henhold til normal funksjon uten dusjing eller vannbelastning på vegger og gulv.

Sluket er av plast med vannlås fra byggeår, og viser normal bruksslitasje.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Overflatene har kun maling som fuktsikring.
Løsningen gir begrenset beskyttelse mot fuktskader ved lekkasje eller vannsøl, og tilfredsstiller ikke krav til vanntetting i våt sone i henhold til dagens forskrifter (TEK17).

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen ved høy luftfuktighet som ved bruk av tørketrommel etc.
Ved fremtidig rehabilitering anbefales etablering av godkjent membran og tettesjikt for å oppnå tilfredsstillende fuktsikring.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1.ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har utstyr som:

-Varmtvannsbereder
-Fordelerskap for forbruksvann
-Fordelerskap for varmeanlegg
-Sikringskap
-Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel
-Vask med blandebatteri og uttrekkbar tut, skap og benkeplate (Nytt benkeskap, vask og blandebatteri 2024, i følge eier)
-Varmepumpe (Ny i 2024 i følge eier)

Deler av anlegget/utstyret har derfor høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand.
Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt på bakgrunn av observasjoner og opplysninger fra eier.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil i taket på vaskerommet.
Tilluftsspalte under dørblad.

Avtrekk fungerer ved test med papir.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM / TEKNISKROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

På dette vaskerommet/tekniskrommet er det ikke etablert fuktsikring i form av membran på veggene, og rommet regnes derfor ikke som et fullverdig våtrom etter gjeldende krav. Basert på dette vurderes ytterligere undersøkelser som unødvendige i henhold til NS 3600.
Vurderingen er basert på dagens bruk og utførelse, og forutsetter at vaskerommet benyttes i henhold til normal funksjon uten dusjing eller vannbelastning på vegger og gulv.

I henhold til § 2-2 i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kan hulltaking unnlates når dette ikke er teknisk mulig uten fare for skade, eller det ikke finnes egnet sted. Dette vurderes som oppfylt i dette tilfellet.

Det er i stedet utført fuktsøk på gulvet ved bruk av Protimeter MMS3. Det ble ikke påvist forhøyede verdier eller tegn til fukt ved befaringen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson



2.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et flislagt bad i plan 2 fra byggeår, ifølge eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Badet fungerer fint i dag, men alder tilsier at skader kan oppstå plutselig på eldre våtrom. Det er opplyst at det kun har vært benyttet badekar og dusjkabinett siden byggeår, og ikke dusjing direkte på flislagte overflater.

Det er registrert stedvis motfall på gulvet, og badet har nådd normal forventet levetid for tettesjikt og overflater. Likevel vurderes våtrommet å kunne ha mange flere brukbare år dersom dagens bruksmønster videreføres, med dusjkabinett eller badekar slik at vann ikke belaster gulv og vegger direkte.

Det anbefales derfor å fortsette bruk av dusjkabinett og badekar, frem til våtrommet en gang totalrenoveres.
TG2 settes for manglende dokumentasjon, og alder på våtrommet.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og folierte takplater i innvendig tak.
Det er skråtak på dele av badet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert noe sprekker og misfarging i fugene enkelte steder. Sprekkdannelser oppstår ofte ved bevegelser i underlaget eller svekkelser i fugematerialet over tid.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.
Årsak: Slitasje over tid, fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vånnbåren gulvvarme.
Gulvvarme er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 19mm fra topp flis ved dør til topp slukrist under dusjkabinett med avstand ca. 240 cm.
Det er målt fall på 10mm fra topp flis ved dør til topp slukrist under badekaret med avstand ca. 330 cm.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at gulvet har redusert fall, og stedvis motfall mot sluk. Dette medfører at vann ikke renner effektivt bort, og det kan oppstå vanndammer på gulvet.

Fullt fall til sluk er et funksjonskrav i TEK og NS 3600.
Det skal være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall og pre-akseptert løsning iht DIBK vil være 1:50 (16mm) minst 0,8 m ut fra sluket, og høydeforskjell fra slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel mer enn 25mm.
For å unngå at vann kan komme over til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet fungerer fint med dette avviket forutsatt at dagens bruksmønster videreføres, med dusjkabinett eller badekar slik at vann ikke belaster gulv og vegger direkte, men TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres fordi fallforhold og høydeforskjell på gulv ikke er iht til preakseptert løsning.
Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel (høydeforskjell til slukrist) kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket.
Det anbefales å rense sluk ofte og overvåke tilstanden jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Våtrommet har 2stk sluk av plast, med tilhørende vannlås og klemring.
Ett sluk er plassert under dusjkabinett, og ett sluk er plassert under badekaret.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Sluket er plassert under dusjkabinettet og badekar og er ikke enkelt tilgjengelig for rengjøring eller inspeksjon. Dette er ikke en feil i seg selv, men det gir redusert tilgang til en kritisk komponent i våtrommet.
Manglende vedlikehold av sluk er en vanlig årsak til vannskader og luktproblemer. Uten regelmessig kontroll er det risiko for opphopning av hår, såperester og smuss, som over tid kan føre til tilstopping eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Tilstandsrapport



Sluk under badekaret



Sluk under dusjkabinettet

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Gulvstående toalett
-Dusjkabinett (Nytt i 2025 i følge eier)
-Servant, skap, speil og belysning
-Badekar

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg i boligen.
Avtrekksventil v/dusjsone.
Tilluftsspalte under dørblad.

Avtrekk fungerer ved test med papir.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er ikke foretatt hulltaking, men det er tilgang til konstruksjonen via inspeksjonsluke i knevegg bak badet. Her er det synlig etasjeskiller med gulvspon under baderommet.

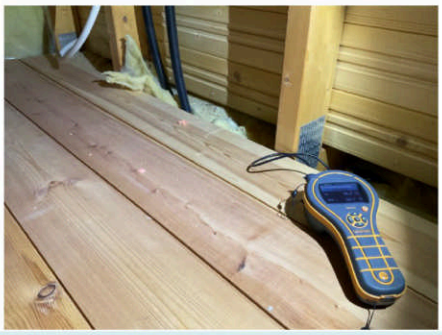
Det er utført fuktmåling med egnet instrument fra dette området, både i etasjeskiller og under gulvet på badet.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
Relativ luftfuktighet (RH): 56 %
Temperatur: 22 °C
Duggpunkt: 9,1 °C
Fuktinnhold i konstruksjon: under 7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk jevnlig og observere konstruksjonen over tid, da alle våtrom regnes som risikokonstruksjoner for fuktskader.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og integrerte hvitevarer. Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.
Fliser mellom benkeplate og overskap.

Integrerte hvitevarer omfatter:
-Stekeovn
-Kjølerom/skap
-Induksjonstopp
-Gassplate
-Mikrobølgeovn

Frittstående oppvaskmaskin.

Det er utført arbeider i senere tid (ca. 2021):
-Ny benkeplate og kjøkkenøy
-Ny vask og blandebatteri
-Ny platetopp og gassinstallasjon

Innredningen fremstår som funksjonell og av god kvalitet, men har høy alder. Mindre merker, hakk og normal bruksslitasje må påregnes for et kjøkken av denne alderen. Synlige vannrør (rør-i-rør-system) og avløpsrør av plast er observert.

Det er opplyst at det tidligere har vært vannlekkasje fra oppvaskmaskin. Skaden skal være utbedret av faglært med dokumentasjon, ifølge eier.

Det anbefales å ettermontere lekkasjedetektor ved oppvaskkum og/eller oppvaskmaskin. Dette var ikke et krav på byggetidspunktet, men vil bidra til økt sikkerhet da vannskader på kjøkken ofte oppstår uten tidlig varsling.
Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ført direkte ut gjennom yttervegg/fasade.
Ventilatoren har høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand uten påviste avvik, men skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.
Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt på bakgrunn av funksjon, observasjoner og alder.

Normal forventet levetid for kjøkkenventilator er ca. 15–20 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM / WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble totalrenovert i 2022, ifølge eier.
Innredet med gulvstående WC, og servant med speil.
Overflater består av malte vegger, folierte takplater i himling og laminatgulv.
Det er avtrekk fra rommet, og tilluft via spalte under dørblad.

Normal forventet levetid (SSB/Byggforsk):
Toalettrom: ca. 15–25 år
Armaturer: ca. 10–30 år
Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast med tilhørende vannskap og fordelere.
Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er opplyst av eier at det tidligere har vært stakeluke i vegg mellom soverom og garderobe i plan 1.
Denne skal ha blitt bygget igjen i forbindelse med oppussing av vegger og garderobe i senere tid.
Tilkomst til hovedavløpet via stakeluke er viktig for inspeksjon, vedlikehold og eventuelle tiltak ved tette rør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke på strategiske steder og iht sanitærreglementet.
Konsekvens: Vanskeligere vedlikehold/spyling og større inngrep ved tette rør. Følgeskader etter vannskader med avløpsvann i andre konstruksjoner i boligen.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg hvor behandlet friskluft tilføres oppholdsrom, og avtrekk er etablert fra bad og kjøkken.
Det er opplyst at det ble utført kanalrens i 2022, og at filtre skiftes jevnlig, ifølge eier.

Anlegget har høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand uten påviste feil eller driftsproblemer.
Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt på bakgrunn av observasjoner, funksjon og alder.

Det anbefales jevnlig service og vedlikehold for å sikre optimal luftkvalitet og energieffektivitet, samt vurdering av oppgradering eller utskifting dersom drift eller luftmengder endres over tid.

Normal forventet levetid for balansert ventilasjonsanlegg er ca. 15–20 år

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 200L.
VVB står i rom med sluk.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Varmtvannstanken er eldre og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Årsak: Berederens alder overstiger 50 % av forventet brukstid.
Varmtvannstanken er elektrisk tilkoblet med stikkontakt, som ikke er i samsvar med gjeldende forskrifter (NEK 400).
Beredere skal være fast tilkoblet med egen bryter og tilfredsstillende strekkavlastning/kapsling. Arbeidet må utføres av registrert elektroinstallatør.
Årsak: Mangelfull eller feil utført elektrisk tilkobling, manglende fast tilkobling via bryter, bruk av jordet støpsel i stedet for fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tiltak: Berederen fungerer fint i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utskifting av berederen bør påregnes på sikt.
Følge opp med jevnlig visuell kontroll for lekkasjemerker, korrosjon og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasje, tap av varmtvann og vannskader.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger med hovedenhet plassert på vaskerommet. Uttak er etablert i både plan 1, og plan 2.

Anlegget har høy alder men fungerer som tiltenkt, uten observerte avvik av vesentlig betydning.
Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør funksjonelle mangler, men hvor tilstanden avviker noe fra ny installasjon.

Normal forventet levetid for sentralstøvsuger er ca. 15–25 år

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Boligen varmes opp med væske/vann-varmepumpe som er plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport

Boligen har vannbårent varmesystem som henter energi fra varmepumpen.
Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom og våtrom, med trådløse termostater for individuell styring.

Det er også vannbåren gulvvarme i garasjen, som styres manuelt via regulering selve ventilen på fordelerstokken.
Varmekilder ble ikke funksjonstestet under befaring, men eier opplyser at det ikke er registrert avvik.

Opplyst av eier:
-Varmepumpe (Bosch 700i LW) og sirkulasjonspumper på sekundærside skiftet i 2024
-Nye termostater montert i 2024
-Arbeid utført av Varme & Bad Moss AS, og det foreligger garantibevis

Gulvvarmerør, skap og fordelere er fra byggeår (2002). Deler av anlegget har derfor høy alder, men fungerer som tiltenkt og fremstår i god teknisk stand.
Tilstandsgrad 1 (TG1) er satt på bakgrunn av observasjoner og opplysninger fra eier.

Det anbefales jevnlig service og vedlikehold av anlegget, herunder kontroll av trykk, væskenivå, ekspansjonskar og sirkulasjonspumper, for å opprettholde effektiv drift og forlenge levetiden på systemet.

Normal forventet levetid:
Væske/vann-varmepumpe: ca. 15–25 år
Vannbåren gulvvarme: ca. 30–50 år

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 63 Amp.

Det fremgår av samsvarserklæringer at det elektriske anlegge er betydelig oppgradert opp gjennom årene med El-bil lader, nye stikk, varmepumpe etc.
Se vedlagte samsvarserklæringer for ytterligere deltaljer om oppgraderingene.
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.
Sikringsskap er montert i på vaskerommet.

Det foreligger også en EL-kontroll fra Elvia uten avvik datert 08.09.2021.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det elektriskeanlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene.
   Se vedlagte samsvarserklæringer.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen, tilkoblet Sektor alarm.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent og nedgravd, antatt fundamentert til løsmasser og sprengstein.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Undersøkelsen består dermed av visuell kontroll av synlige bygningsdeler med tanke på riss og sprekker i grunnmur eller vesentlige skjevheter eller deformasjoner.
Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Ikke vurdert på Tilstandsnivå.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er ukjent, nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder.
Bygningen har kun plate på mark og ikke kjeller, så problemstillingen er begrenset.

Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år.
Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate med ringmur, isolering og fuktsperre, antas som vanlig for byggeåret.
Boligen er antatt fundamentert på fjell/komprimerte masser og sprengstein.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 2 Terrengforhold

Relativ flat tomt. Asfaltert adkomst til eiendommen, og stor steinbelagt gårdsplass.
Utearealet er pent opparbeidet med plen, trær og beplantning.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fra Geonorge og NVE:
Kartet til NVE er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019. Sikkerhet mot kvikkleireskred.
Kartet viserområder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskart er ikke et farekart for enkelt eiendom.
TG2 settes som informasjons TG, og det anbefales geoteknisk vurdering kun ved søknadspliktige tiltak/terrenginngrep siden eiendommen ligger på aktsomhetskartet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 informasjonspunkt basert på NVE aktsomhetskart, ingen påvist skade på eiendommen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg
Vannledninger ukjent, men antagelig i PE (Plast)
Avløpsledninger er ukjent, men antagelig i PVC (plast)

Normal levetid for plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for kobber er 50-100 år.

Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.
Ved test av flere tappesteder samtidig er det ikke registrert tegn på svekket trykk.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre tomteforhold

Selveiet tomt på 848 kvm. Relativ flat tomt. Asfaltert adkomst til eiendommen og stor steinbelagt gårdsplass.
Det er lagt gatevarmesløyfer under belegningsstein i hele gårdsplassen, i følge eier. Men disse sløyfene er ikke tilkoblet varmeanlegget.
Tilknytningspunkt/sløyfer er tilgjengelige i garasjen. Utearealet er pent opparbeidet med plen, trær og beplantning.
Det er også et veksthus/drivhus på ca 12m2 på eiendommen, fra 2019 i følge eier.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje med plass til 2 biler, hobbyrom og boder på loft over garasjen.

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Garasjen er jevnlig vedlikeholdt de senere årene.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

Bygningsstruktur
Tilleggsdel (garasje) er ikke vurdert med tilstandsgrader, men kun en kort beskrivelse.
Bygningens tilstand er vurdert basert på visuell inspeksjon og tilgjengelige opplysninger om materialer og konstruksjon.

Frittstående isolert dobbelgarasje oppført ca. 2002, bygget i trekonstruksjon på støpt betongplate.
Yttervegger er kledd med liggende trekledning tilsvarende hovedbygningen, og taket er utført som saltak med halvvalm tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp i metall. Vindskier og takfot med malt trekledning, og beslag i sort utførelse.

Garasjen har plass til to biler og er utstyrt med elektriske leddporter med portåpnere av type Diplomat, styrt med fjernkontroll. Det er innlagt strøm med belysning, stikkontakter og ladeuttak for elbil. Vegger og himling er kledd med malt panel, og gulvet består av støpt betong, delvis flislagt.

Det er installert vannbåren gulvvarme med manuell styring via fordelerstokk plassert i teknisk skap på vegg.
Gulvflaten har enkelte riss og mindre sprekker i betongen samt stedvis avskalling i overflaten. Dette vurderes som aldersrelaterte forhold uten tegn til konstruktive skader, men anbefales observert over tid.

Terrenget skråner mot deler av garasjen, og det er etablert knotteplast på vegg mot terreng for å beskytte konstruksjonen mot fuktpåvirkning.

Foran garasjen er det opparbeidet adkomst med belegningsstein. Det er lagt gatevarmerør under deler av belegningssteinen på gårdsplassen.
Rørene er ikke tilknyttet varmeanlegget per i dag, men er tilgjengelige i garasjen og kan tilkobles eksisterende vannbårent system om ønskelig.

Garasjen har sidedør med vindu og katteluke, samt to vinduer som gir naturlig lys inn.
Innvendig i garasjen er det montert arbeidsbenk, hyller og oppbevaringsplass.
Det er adkomst til loftet på garasjen via innvendig tretrapp, med trinnhøyde målt til ca. 23 cm. Trappen har håndløper, men mangler rekkverk.
Det anbefales å montere rekkverk og eventuelt list under trinnene slik at åpninger blir mindre enn 10 cm av sikkerhetsmessige hensyn, særlig med tanke på barn.

Loftet har skråtak og er innredet med to rom som benyttes til lagring og hobbyformål. Målt høyde i midtsone er ca. 191 cm. Rommene har laminatgulv, malt panel på vegger og himling, samt vindu som gir dagslys.
Garasjen vurderes å være oppført og vedlikeholdt i over middels god standard, og fremstår som solid og funksjonell, med normal slitasje i henhold til alder og bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

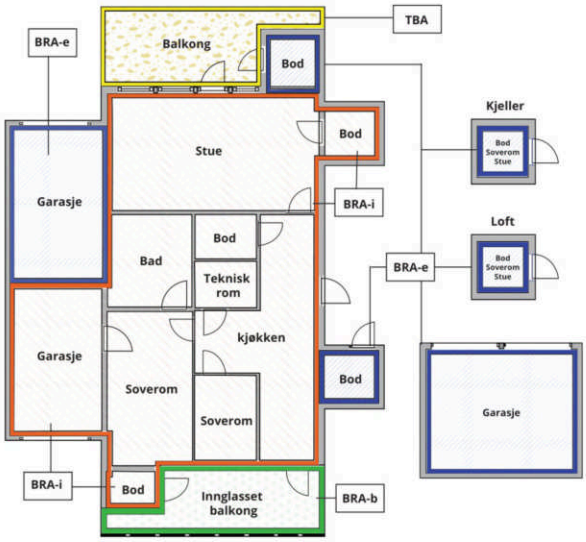
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	127	21		148	62
2.Etasje	89			89	5
SUM	**216**	**21**			**67**
SUM BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entre / vindfang, stue, kjøkken, hall m/trapp, bad, soverom, vaskerom / tekniskrom, garderobe / walk-in	Redskapsbod	
2.Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom / wc, loftstue, bod 1, bod 2		

Kommentar

Det er også bygget en redskapsbod på ca 21m2 nordsiden av huset i 2020. Dette er byggesøkt, men det er ikke fremlagt ferdigattest på boden/tilbygget.
Boden er ikke isolert, men har elektrisk garasjeport og med dør på siden.

Det er også god lagringsplass i kneloft i plan 2, men disse arealene er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde.
Tilkomst via luker.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre ikke søknadspliktige arbeider utført i boligen. Gjelder flytte dør på soverom i plan 2 og etablering av en ekstra bod i plan 2.
Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert 05.11.2025. Moss kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje Garasje		44		44	
Loftetasje Garasje		17		17	
SUM		**61**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje Garasje		Garasje	
Loftetasje Garasje		Hobbyrom / bod 1, hobbyrom / bod 2	

Kommentar

Takhøyde på loft garasje er målt til ca 1,91m.
Skråtak og måleverdig areal på loftsetasjen er ca 17m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	208	8
Garasje	0	61

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	129	116		0	848.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jegerstien 24

Hjemmelshaver

Lone Arnt, Lone Irén Andrea Amundsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet på Tollefsrødskogen på Larkollen, i en blindvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert (Reguleringsplan Tollefsrødskogen) og omfattes av kommunedelplanens arealdel KP 2011-2022 med formål bolig.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.11.2025	Dokumenter fått fra rekvirenten	Gjennomgått		Nei
EL-tilsynsrapport	08.09.2021	Dokumenter fått fra rekvirenten	Gjennomgått		Ja
Samsvarserklæringer elektro		Dokumenter fått fra rekvirenten	Gjennomgått		Ja
Risikoanalyse og rapport	28.10.2025	Fra GeoNorge og NVE	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	03.11.2025	
3	03.11.2025	
4	04.11.2025	
5	04.11.2025	
6	05.11.2025	
7	05.11.2025	
8	05.11.2025	
9	07.11.2025	
10	07.11.2025	
11	11.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RR3180

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Retur:
Infratek Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5195930
Pinkode	1764
Dokumentdato	08.09.2021
Kontrolldato	11.06.2021
Målernummer	7359992907852665
Inspektør	Pål Bjørge Hanssen
Nettkunde	Irén Andrea Amundsen Lone

Irén Andrea Amundsen Lone
Jegerstien 24
1560 LARKOLLEN

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 11.06.2021 i Jegerstien 24, 1560 LARKOLLEN.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5195930.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Johny Guldager
Avdelingsleder

Elsikkerhetsdokumentasjon

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Monterer lader på vegg

Elektroinstallatør		*Oppdragsgiver (Kunde)*	
Firma/Navn:	El Partner AS	Firma/Navn:	Moss To-Takt AS
Kontaktperson:	Espen Aabye	Kontaktperson:	Willy Westerheim
Adresse:	Midtveien 1	Adresse:	Midtveien 1
Postnr/Sted:	1526 Moss	Postnr/Sted:	1526 Moss
Telefon:	69700350	Telefon:	69202020
E-post:	lars.brevik@elpartner.as	E-post:	

Ordre		*Kunde*	
Ordrenummer:	9996	Kundenummer:	10032
Anleggsadresse			
Firma/Navn:	Moss To-Takt AS		
Adresse:	Jegerstien 24		
Postnr/Sted:	1560 LARKOLLEN		
Boligmappa nr:	CCG1649		

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	230 v
Arbeidsbeskrivelse:	Monterer lader på vegg
Kommentar:	
Utført i henhold til:	NEK 400 Utg.: 2018
Type anlegg:	Bolighus

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Espen Aabye
Dato:	2020-02-17
Signatur:	Elektronisk signert av Espen Aabye. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

NELFO Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

MOSS ELEKTRO

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Moss Elektro AS
Kontaktperson:	Knut Arne Tollefsrød
Adresse:	Årvollskogen 10
Postnr/Sted:	1529 Moss
Telefon:	69 23 34 00
E-post:	mosselektro@mosselektro.no
NELFO medlemsnr.:	
Organisasjonsnr.:	943 267 596
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Anleggsted:	Arnt Lone	
Kontaktperson:		
Adresse:	Jegerstien 24	
Postnr/Sted:	1560 LARKOLLEN	
Telefon/Mobil:		92060639
E-post:		
Kundenummer:	21719	

Anleggsadresse

Anleggssted:	Arnt Lone		
Adresse:	Jegerstien 24		
Postnr/Sted	1560 LARKOLLEN	Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger

Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
51303	23.08.2022	21.11.2022

Anleggsbeskrivelse

☑ Nyanlegg ☑ Utvidelse ☐ Endring ☐ Vedlikehold / Reparasjon

Type installasjon: Bolighus

Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	400:2022
	☐ Annet	Beskr:	

Beskrivelse/Kommentar

Opplegg til stikk i garasje hentet fra eksisterende kurs tilstøtende soverom, opplegg til lys og stikk soverom 1etg på eksisterende kurs, opplegg til stikk på bad 1etg hentet fra eksisterende kurs i entré.

MEDLEM AV NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema fra Nelfo. Bruk alltid en registrert elektroinstallatør som er medlem av Nelfo.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person

Navn:	
Dato:	21.11.2022
Signatur:	

Samsvarserklæring for batteriinstallasjon

MOSS ELEKTRO

Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Arnt Lone	Jegerstien 24	1560 LARKOLLEN	60351
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
		arntlone@hotmail.com	

Anlegg

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging / rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel
Jegerstien 24	1560 LARKOLLEN	

Boligmappe nr	Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert
CCG1649	14.05.2025	24.06.2025	24.06.2025

Målenummer	Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)
		NEK 400: 2022

Batterikapasitet [kWh]	Batteriprodusent	Batteritype	Antall

Utarbeidet av

☐ Prosjektering ☐ Utførelse

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org nr
MOSS ELEKTRO AS	ÅRVOLLSKOGEN 10	1529 MOSS	943267596
Elvirksomhetsnr.	**Kontaktperson**	**E-post**	**Elvirksomhetsnr.**
	KNUT ARNE TOLLEFSRØD	69233400	mosselektro@mosselektro.no

Beskrivelse

Montering av nye downlights kjøkken, 5 nye punkter og bytte ut 6 gamle punkter.
Montert lampe over køkkenøy.
Ny Plejd styring på belysning av kjøkken.
Fjernet gamle dimmere i overskap.
Byttet 2stk stikkontakter ved gulv.

Samsvarserklæring for batteriinstallasjon

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garant for at installasjonen er bygget eter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal tl enhver td oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utørelse av bateriinstallasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrif om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold tl gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn:	ÅSMUND T WOLFF
Dato:	24.06.2025
Signatur:	

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

MOSS ELEKTRO

Utarbeidet Av	
Firmanavn	Moss Elektro AS
Kontaktperson:	RUNAR HANSEN
Adresse	Årvollskogen 10
Postnr/Sted:	1529 Moss
Telefon	69233400
E-post	mosselektro@mosselektro.no
Organisasjonsnr.	943267596
Elvirksomhets-ID	824

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn	Arnt Lone
Kontaktperson	
Adresse	Jegerstien 24
Postnr/Sted:	1560 LARKOLLEN
Telefon:	
E-post	
Kundenummer:	21719
Ordrenummer	**55239**

Anlegg

☑ Mindre utvidelse ☐ Nyanlegg ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging / rehabilitering ☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Matrikkel	Boligmappe nr
Jegerstien 24 , 1560 LARKOLLEN		CCG1649

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
17.01.2024	05.02.2024	05.02.2024	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type installasjon
FEL	NEK 400:2018	Bolighus

☐ Prosjektering ☑ Utførelse

Beskrivelse
Tilkobling av bergvarmepumpe

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☑ Boligmappa.no ☑ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	RUNAR HANSEN
Dato:	05.02.2024
Signatur:	

PropCloud

Risikorapport

Adresse:

3103-129-116-0-0

Jegerstien 24, 1560 LARKOLLEN

Rapport generert:

28. oktober 2025

Risikorapport

110	4
Vurderte kartlag	Identifiserte kartlag

Identifiserte Kartlag (4)



Kvikkleire



Radon



Arealressurskart

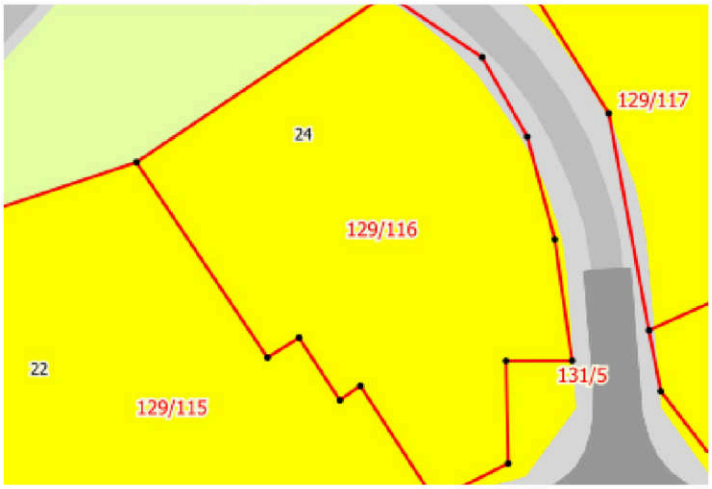


Arealressurskart grunnforhold

Kartoversikt



Satellittfoto



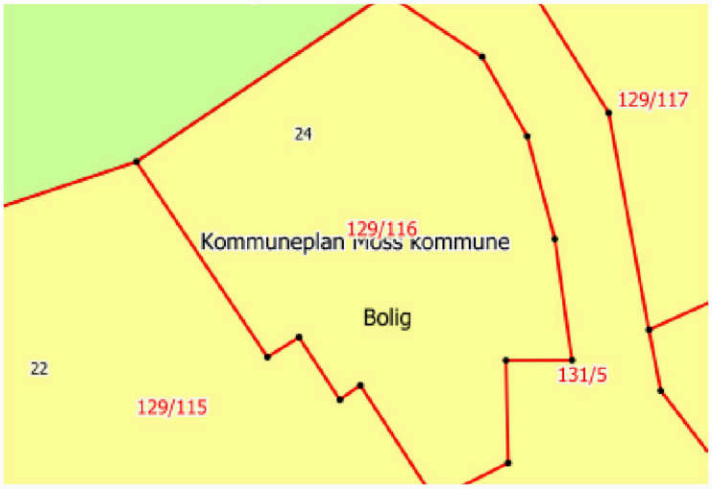
Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



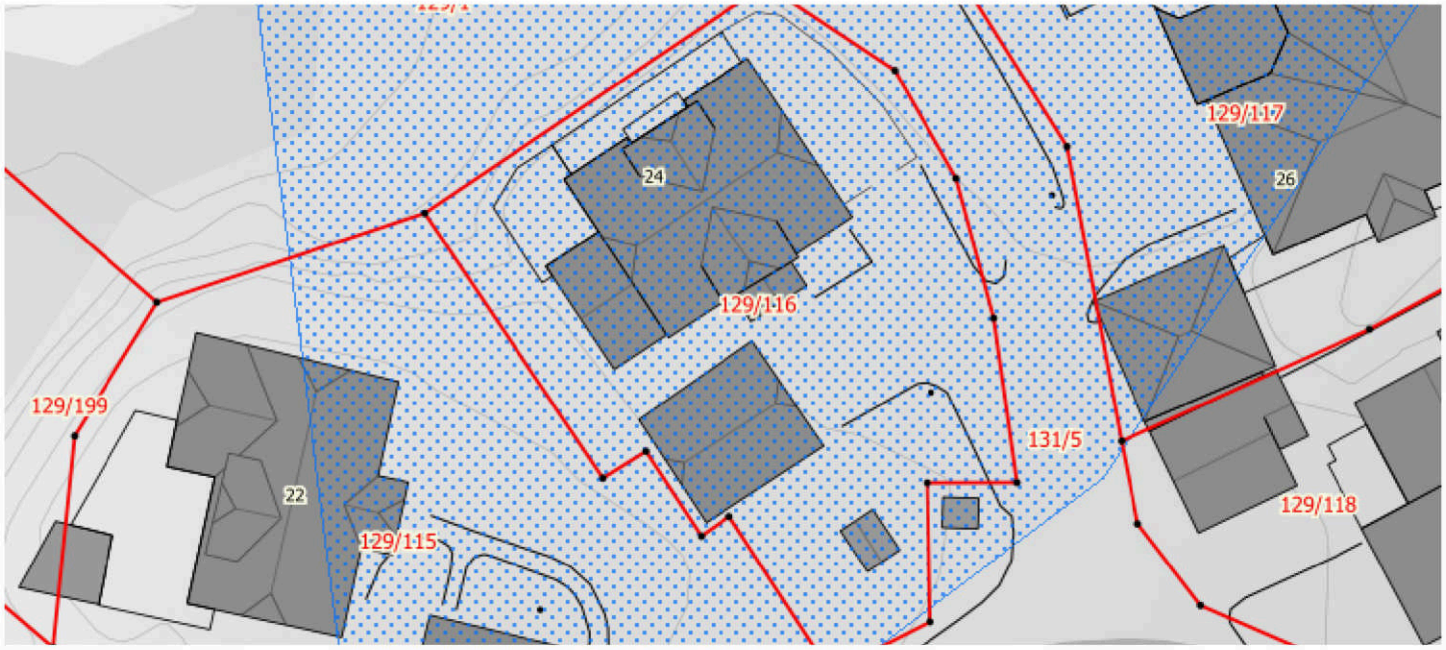
Kommuneplan



Kommunedelplan

Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



Kvikkleireskred Aktsomhet

Om kartlaget

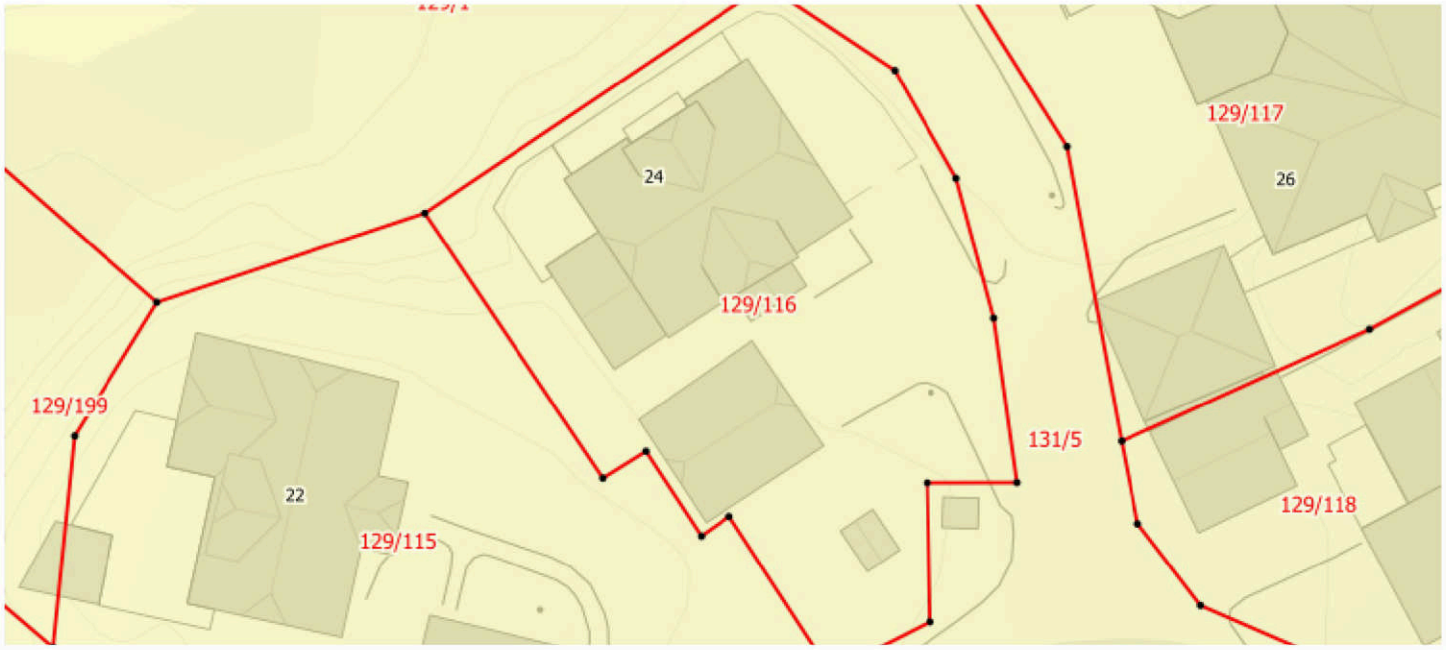
Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.
Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.

Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



Særlig høy | Høy | Moderat til lav | Usikker

Om kartlaget

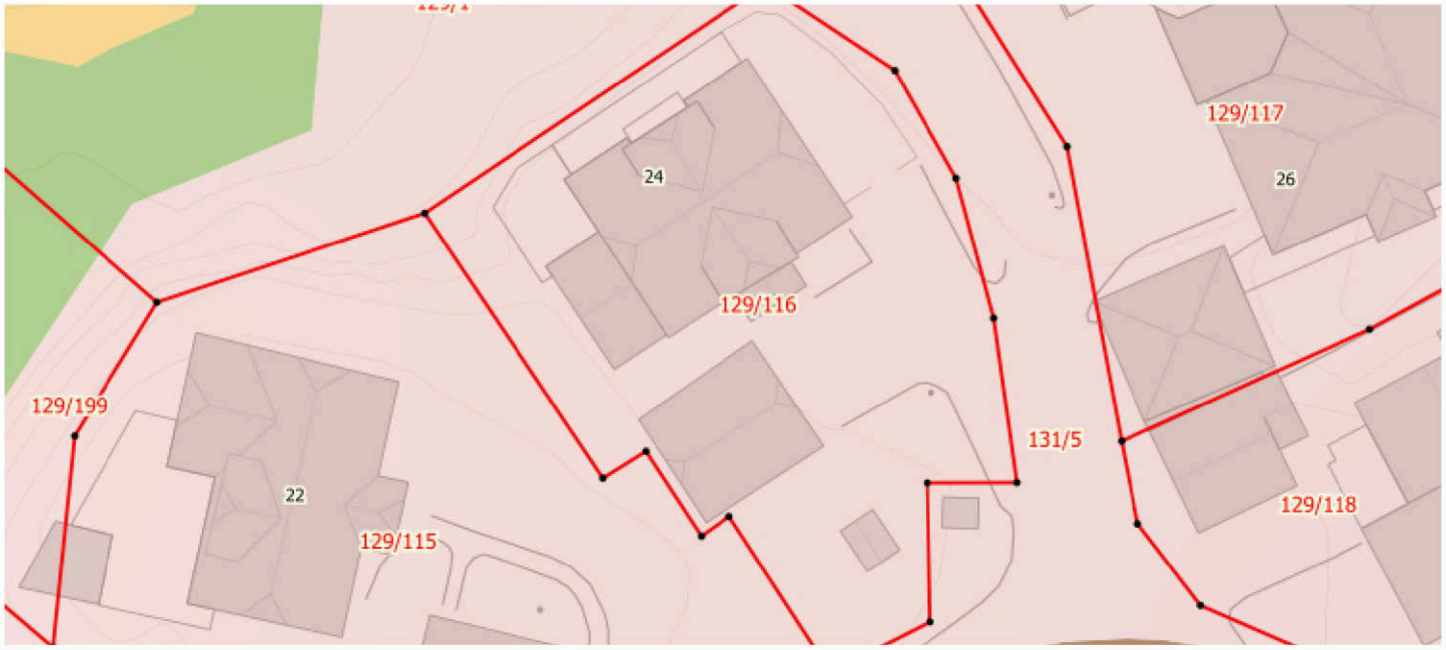
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

Kjekt å vite

Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.
Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.

Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



Fulldyrka jord | Overflatedyrka jord | Innmarksbeite | Skog | Myr | Åpen fastmark
Ferskvann | Hav | Bre | Bebygd | Samferdsel

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Arealressurskart grunnforhold

Norsk institutt for bioøkonomi



Konstruert | Organiske jordlag | Jorddekt | Grunnlendt | Fjell i dagen | Blokkmark

Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

VEDLEGG

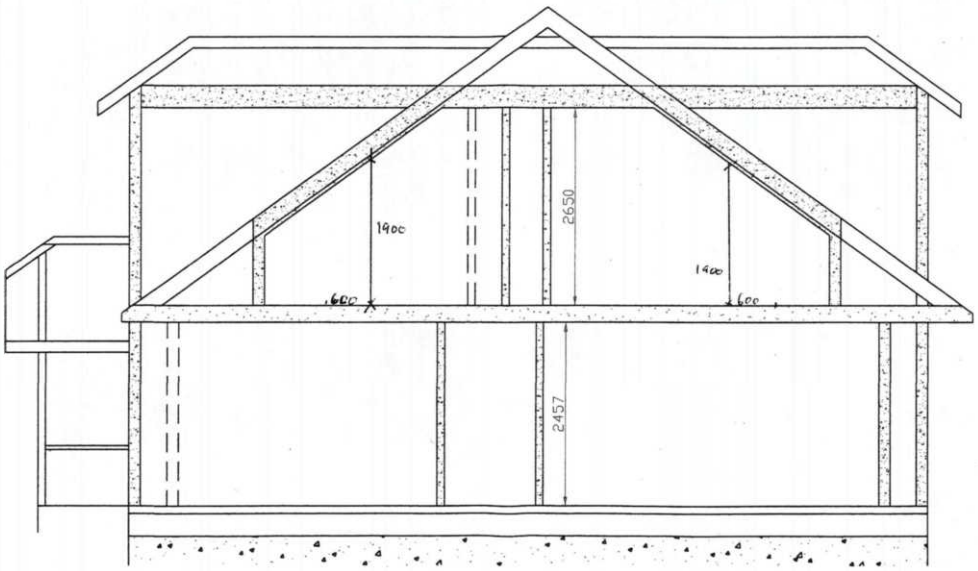


RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING

GODKJENT	Dato	Sign.
	11/3-02	SK

Plan 2.etasje	Enebolig Jan og Ingvill Romstad	GNR. 29 B.NR 116
		Dato: 12.02.02
		Skala: 1:50
		Sign.

Vedlegg - E-3

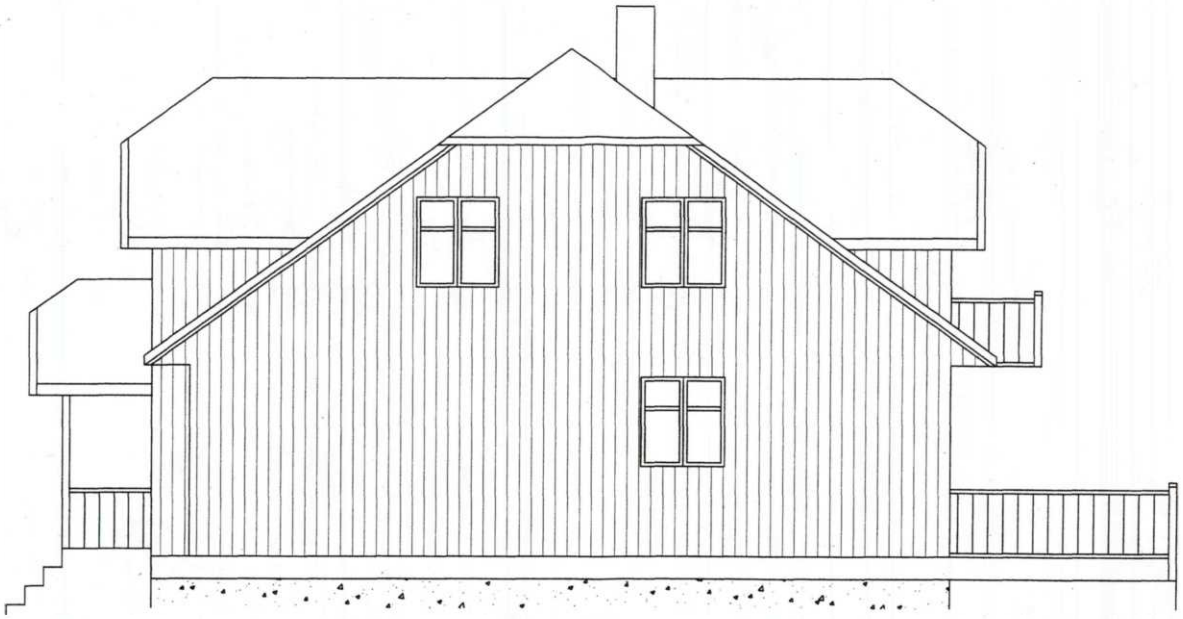


RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING

GODKJENT	Dato	Sign.
	11/3-02	SHC

Snitt	Enebolig Jan og Ingvill Romstad	G.nr. 209 B.nr. 116
		Dato: 12.02.02
		Skala: 1:50
		Sign.

Vedlegg - E-4

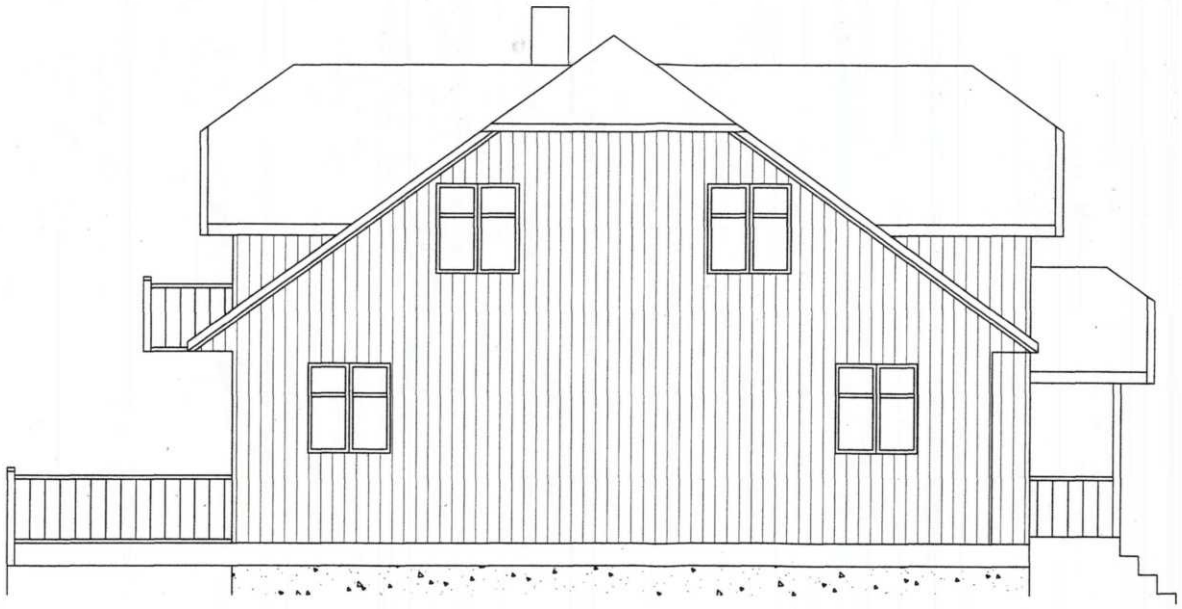


RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING

GODKJENT	Dato	Sign.
	11/3-02	SEC

Fasade Nord	Enebolig Jan og Ingvill Romstad	G.NR 29 B.NR. 116
		Dato: 14.02.02
		Skala: 1:50
		Sign.:

Vedlegg E-5



RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING

GODKJENT	Dato	Sign.
	11/3-02	SK

Fasade Sør	Enebolig Jan og Ingvill Romstad	GNR. 29 BNR. 116
		Dato: 14.02.02
		Skala: 1:50
		Sign.:

Vedlegg E-6



RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING

GODKJENT	Dato	Sign.
	11/3-02	JK

Fasade Vest	Enebolig Jan og Ingvill Romstad	Dato: 14.02.02 Skala: 1:50 Sign.

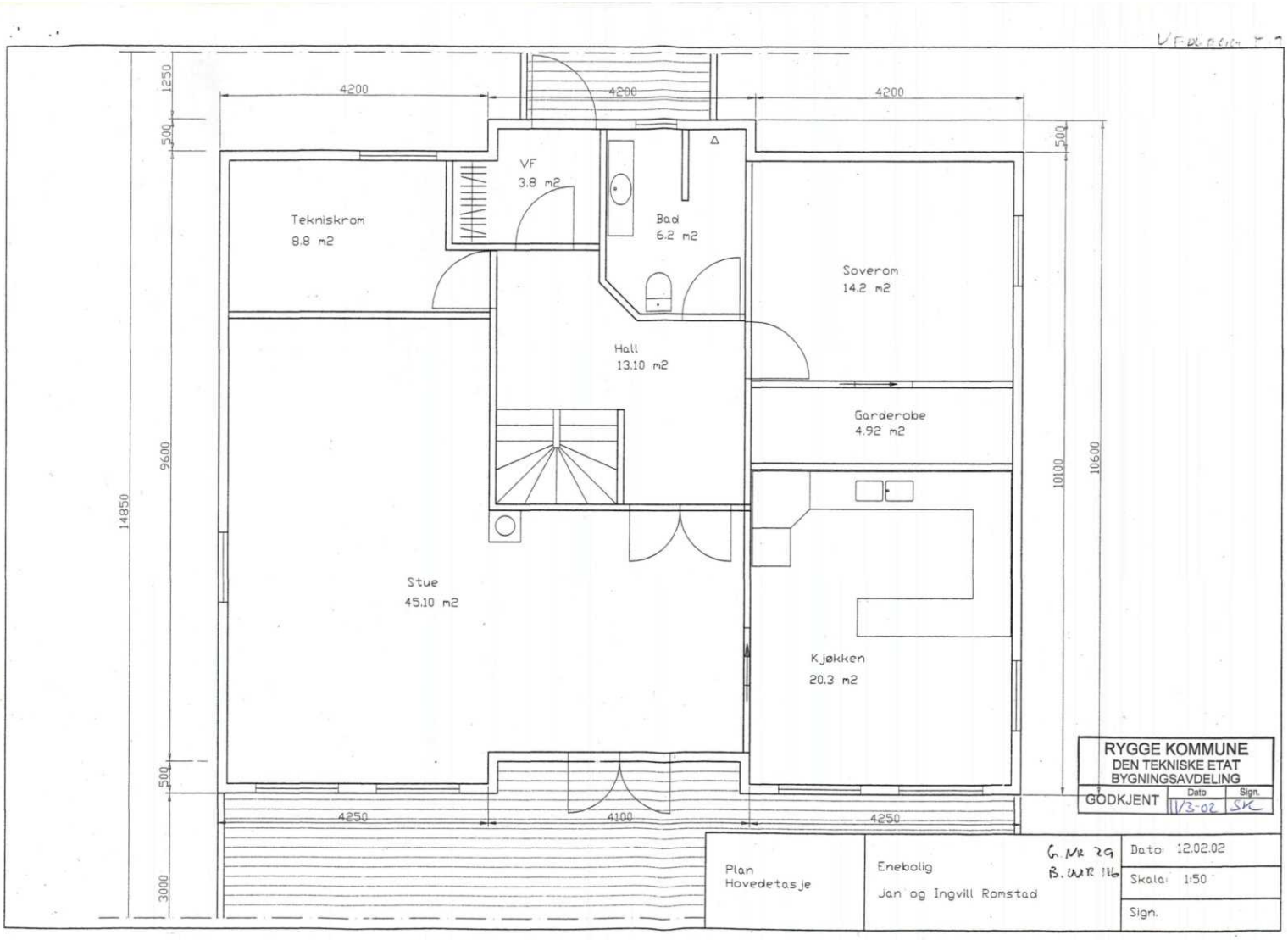
Vedlegg F-7



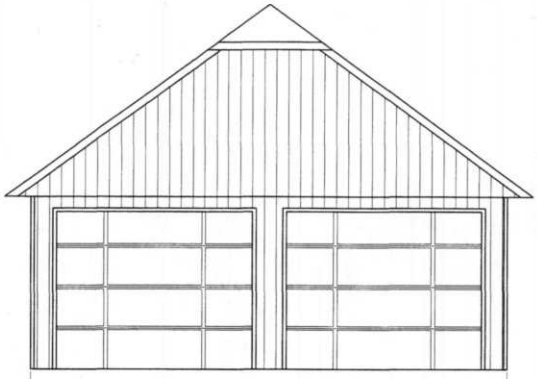
RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING

GODKJENT	Dato	Sign.
	11/6-02	SK

Fasade Øst	Enebolig Jan og Ingvill Romstad	3.NR 20 G.NR 116
		Dato: 14.02.02
		Skala: 1:50
		Sign.:

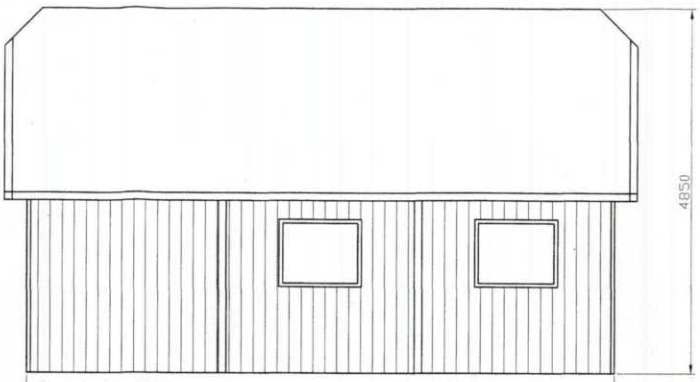

1250
500
4200
4200
4200
500
VF
3.8 m2
Tekniskrom
8.8 m2
Bad
6.2 m2
Soverom
14.2 m2
Hall
13.10 m2
Garderobe
4.92 m2
9600
14850
10100
10600
Stue
45.10 m2
Kjøkken
20.3 m2
500
4250
4100
4250
3000
RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING
GODKJENT
Dato
Sign.
11/3-02
SK
Plan
Hovedetasje
Enebolig
Jan og Ingvill Romstad
G.NR 29
B.NR 116
Dato: 12.02.02
Skala: 1:50
Sign.

Vedlegg - E-8



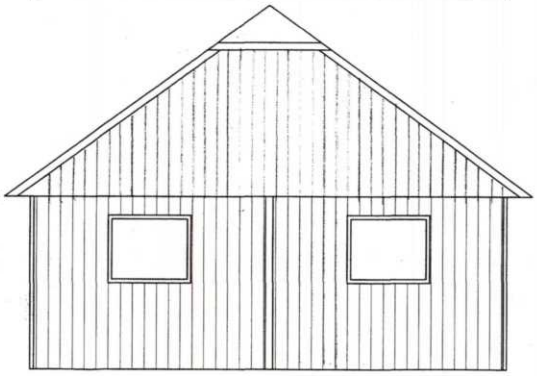
Fasade Nord/Øst

6350

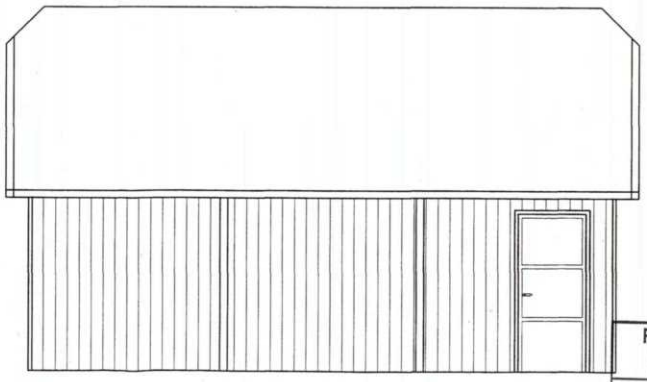


Fasade Sør/Øst

7800



Fasade Sør/Vest



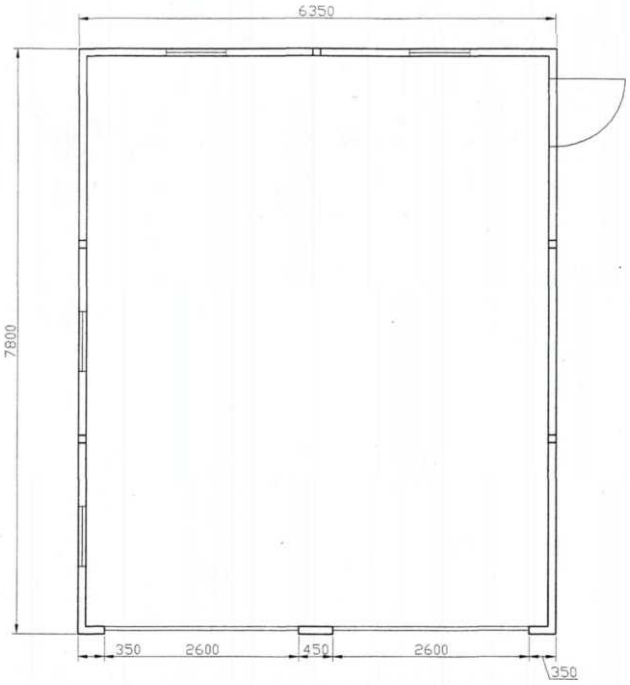
Fasade Nord/Vest

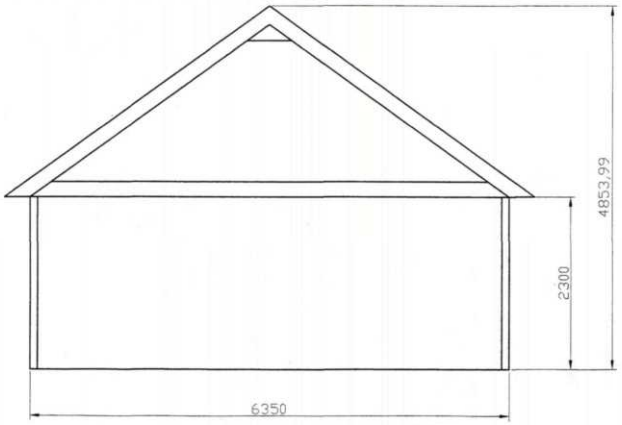
RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING

GODKJENT	Dato	Sign.
	11/3-02	SK

Fasader	Garasje Jan og Ingvill Romstad	G.nr. 29 B. nr. 116
		Dato: 20.02.02
		Skala: 1:50
		Sign.:

VEDLEGG E-9





RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING

GODKJENT	Dato	Sign.
	11/3-02	SK

Plan Snitt	Garasje Jan og Ingvill Romstad G.NR 29 B.NR 116	Dato: 14.02.02 Skala: 1:50 Sign: H.C.

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Arnt Lone
Jegerstien 24
1560 LARKOLLEN

Deres ref.: Vår ref.: 25/9288-2- JAER Dato: 05.11.2025

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	1143/25

Jegerstien 24 - 129/116 - ferdigattest - bolig

Tiltak:
Byggested: Gbnr: 129/116 Jegerstien 24
Tiltakshaver: Arnt Lone
Jegerstien 24
1560 LARKOLLEN
Ansvarlig søker: Arnt Lone
Jegerstien 24
1560 LARKOLLEN

Vedtak:

Det gis ferdigattest for enebolig, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	Bolig med garasje	
Bygningstype og bygningsnummer:	Enebolig	22922181
Antall pipeløp per boenhet	1	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Ett-trinnstillatelse - bolig	0016/02	11.03.2002
Midlertidig brukstillatelse - bolig	-	11.03.2003
Ett-trinnstillatelse – montering av stålpipe	1128/23	19.10.2023
Ferdigattest – montering av stålpipe	1204/23	01.11.2023

Vurdering og konklusjon

Moss kommune

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 31.10.2025.

Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Gebyr
Behandling av søknad etter plan- og bygningsloven er gebyrbelagt etter kommunens forskrift om gebyr. Gebyr er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages.

Gebyr	Merknad	Pris	Antall	Beløp
521 Ferdigattest, mer enn 5 år siden opprinnelig byggetillatelse		7200	1	7200

Gebyr faktureres tiltakshaver om annet ikke er oppgitt i søknaden.

Med hilsen
Enhet byggesak og geodata

Moss kommune

Dokumentet er elektronisk signert

Stephen Bryne
Fagkoordinator byggesak og veiledning

Janne Eriksen
Ingeniør tlf. 400 39 251
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Arnt Lone	Jegerstien 24	1560	LARKOLLEN
Irén Andrea Amundsen Lone	Jegerstien 24	1560	LARKOLLEN

Moss kommune

Til deg som har mottatt et vedtak

Du har nå mottatt et vedtak fra oss. Du kan klage på dette vedtaket.

Vedtaket er også sendt til naboer som har hatt merknader til søknaden og/eller andre som er berørt av vedtaket, for eksempel statsforvalteren eller fylkeskommunen. Naboer eller andre regionale og statlige myndigheter kan også klage på vedtaket.

Det påløper ingen ytterligere gebyrer fra kommunen når du klager. Det er allikevel viktig for oss å informere om at en klage ikke utsetter fristen for å betale fakturaen du vil motta for behandlingen av søknaden.

Du trenger heller ikke bruke et foretak, advokat eller liknende for å klage. Du kan selv skrive en klage og sende den inn til oss. Det viktigste er at du sender klagen til oss senest 3 uker etter du mottok vedtaket, og at du får frem i klagen hvilket vedtak du klager på, hva du klager på og hvorfor du klager på dette. Om du har nye opplysninger som vi burde tatt hensyn til ved behandling av søknaden må du sende inn dette sammen med klagen.

Nedenfor gir vi deg ytterligere veiledning om hva du skal gjøre for å klage.

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog. Ved bruk av eDialog må du logge inn med din BankID.
Lenke til eDialog finner du på være nettsider eller her: eDialog lenke

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

Hvem kan klage?
For å kunne klage må vedtaket rette seg mot deg, eller direkte gjelde deg. Som tiltakshaver er du part i saken og kan klage på vedtaket som er fattet.

Naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner, samt regionale/statlige myndigheter hvor saken berører deres interesser vil kunne ha rettslig klageinteresse. Om noen har rettslig klageinteresse vurderer vi i hvert enkelt tilfelle når vi mottar en klage.

Om andre enn deg som vedtaket retter seg direkte mot klager, vil du få deres klage til uttalelse.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket ble mottatt av deg. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Dersom du klager for sent, må vi dessverre avvise klagen.

Du kan be om å få forlenget klagefristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Du må skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du klager.
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.

- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Hva skjer med innsendt klage?
Kommunen ved administrasjonen vurdere klagen og foreta de undersøkelser klagen gir grunn til og lager en innstilling til Hovedutvalget for plan, bygg og teknisk. Hovedutvalget gjør deretter sine vurderinger av saken. Hovedutvalget kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. De kan også vedta og ikke ta klagen til følge. Klage på vedtaket fra kommunen blir da sendt til klageinstansen.

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet.
Klageinstansen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klager. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes.
Bygningsmyndighetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: Søk etter saker - Moss kommune (acossky.no)

Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret.

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen
Moss kommune

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Lorentzen Peis Og Pipe As
Ørneveien 1
1534 MOSS

Deres ref.: Vår ref.: 23/6545-23- MAMØ Dato: 01.11.2023

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	1204/23

Jegerstien 24 - 129/116 - ferdigattest - montering av stålpipe

Tiltak:	montering av stålpipe	
Byggested:	Gbnr: 129/116	Jegerstien 24
Tiltakshaver:	Arnt Lone Jegerstien 24 1560 LARKOLLEN	
Ansvarlig søker:	Lorentzen Peis Og Pipe As Ørneveien 1 1534 MOSS	

Vedtak:

Det gis ferdigattest for montering av stålpipe, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	montering av stålpipe	
Bygningstype og bygningsnummer:	Enebolig	22922181
Antall pipeløp per boenhet	1	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Ett-trinnstillatelse	1128/23	19.10.2023

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 31.10.2023, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.
Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Marius Møller
fagkoordinator tilsyn tlf 47 78 64 23
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Lorentzen Peis Og Pipe As	Ørneveien 1	1534	MOSS

Kopi til:

Arnt Lone	Jegerstien 24	1560	LARKOLLEN
Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss

VEILEDNING OM KLAGE

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Din klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Moss kommune

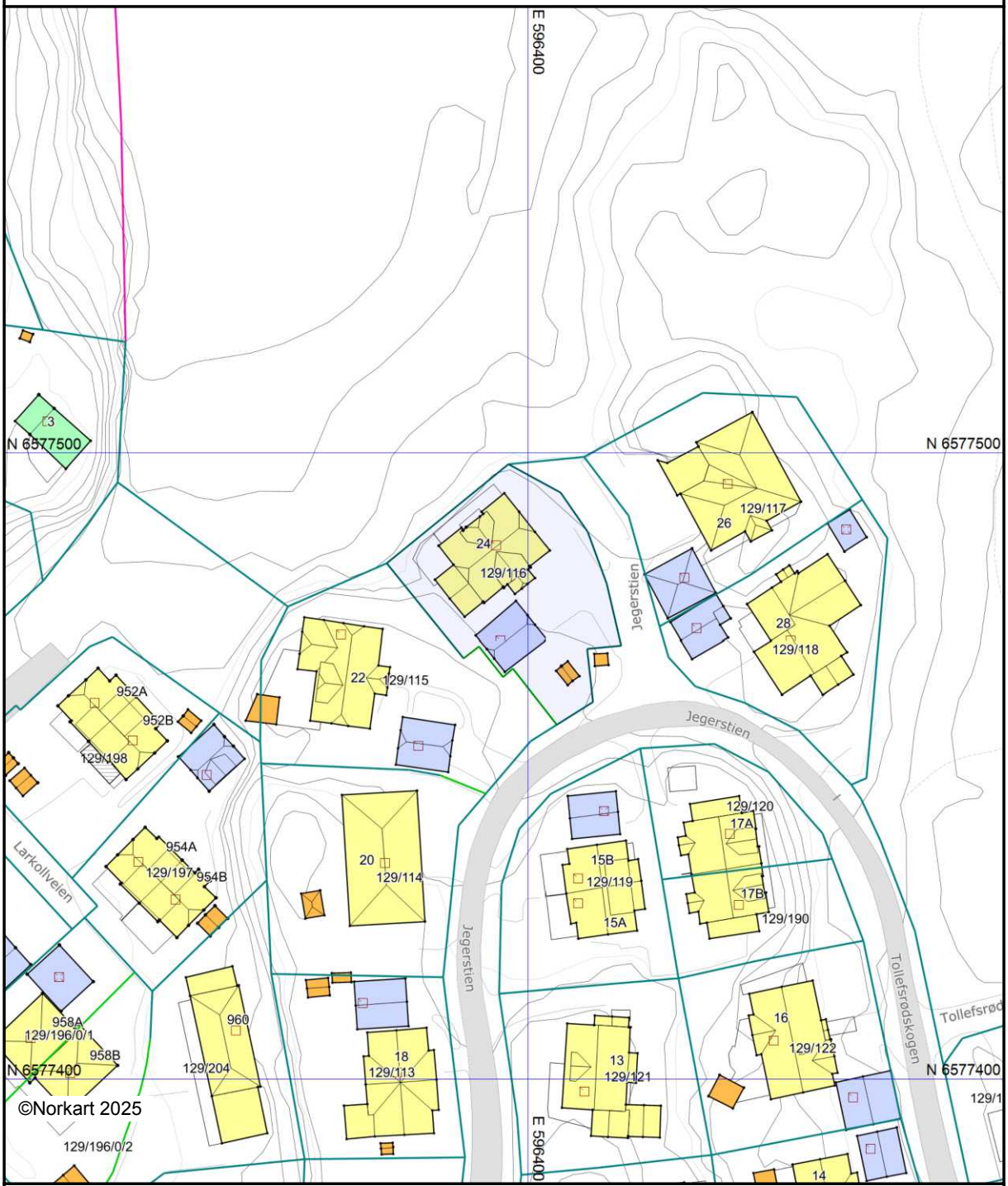
Grunnkart

Eiendom: 129/116
Adresse: Jegerstien 24
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

5232

MÅLEBREV

x uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.
Rygge Kommune	517/90
	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	29	116	
	Bruksnavn/adresse 0290116		
Areal	923		

Dagbokstempel
D.B. 31/12-91.
Dok.nr. 10054.

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

Dato for forretningen	04.11.91
Rekvirent	Jon Kr. Tollefsrød
Bestyrer	Avd. Ing. Bjørn Mikarlsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen "Tollefsrød" G.nr.29 B.nr.1.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Dilling	06.12.91	Bjørn Mikarlsen Bjørn Mikarlsen	Tom A. Kildahl Tom A. Kildahl

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
D.B. 31/12-91 Dok.nr. 10054.	

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
29	116	

Representasjonspunkt
X 147490 Y -1379 Z

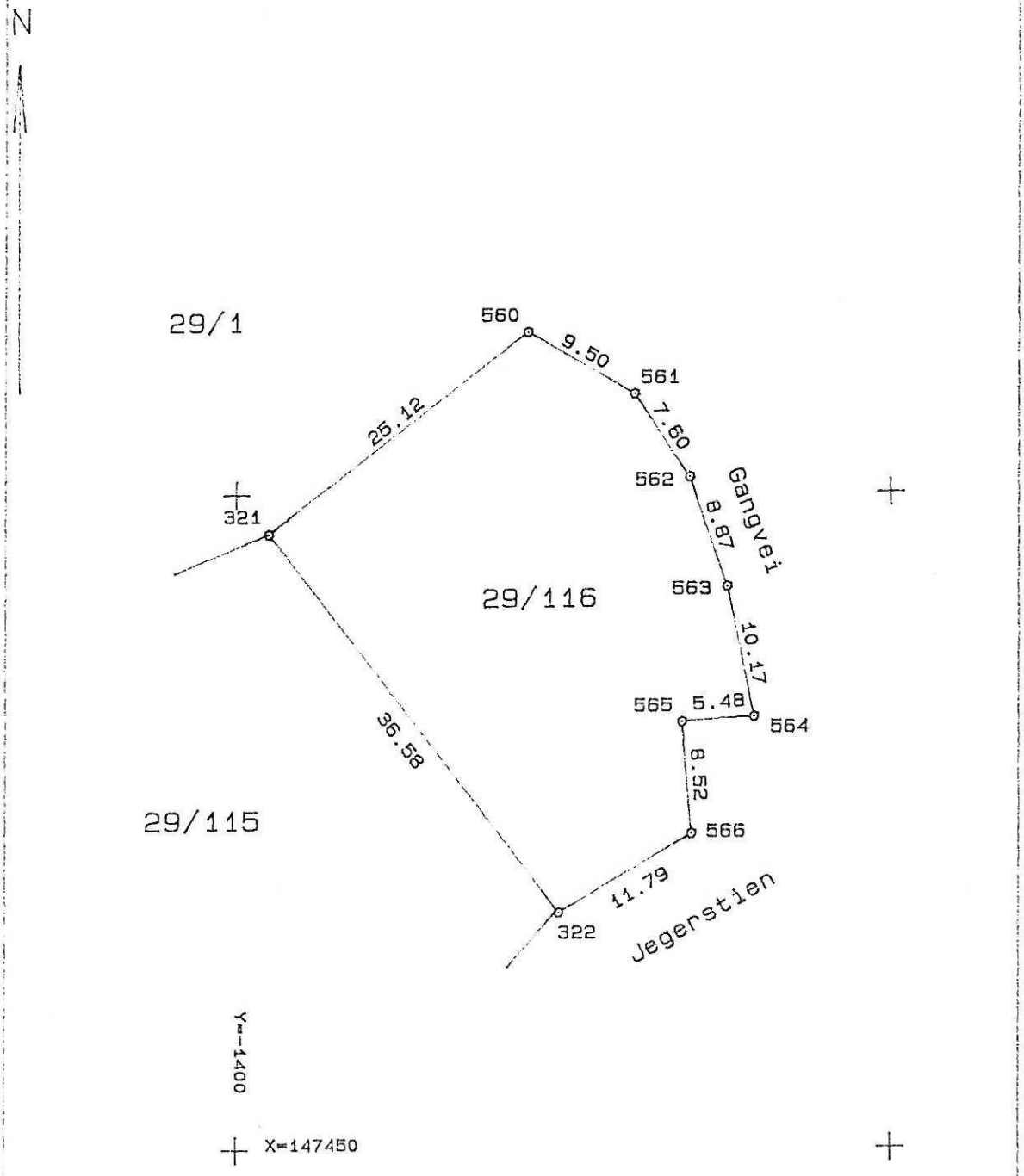
Kartblad	X	Landsnett
CN031-1-23		

Målestokk	Areal
1: 500	923 M²

MÅLEBREVKART

Jnr 517/90

Målebrev nr



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
321	Gkj bolt fjell	147497.00	-1397.50		
560	Gkj bolt jord	147512.32	-1377.60	25.12	
561	Gkj bolt fjell	147507.57	-1369.37	9.50	
562	Gkj bolt jord	147501.22	-1365.20	7.60	
563	Gkj bolt fjell	147492.82	-1362.36	8.87	
564		147482.86	-1360.30	10.17	
565		147482.49	-1365.77	5.48	
566		147474.00	-1365.05	8.52	
322		147468.00	-1375.20	11.79	
				36.58	

Vesla/Geonor

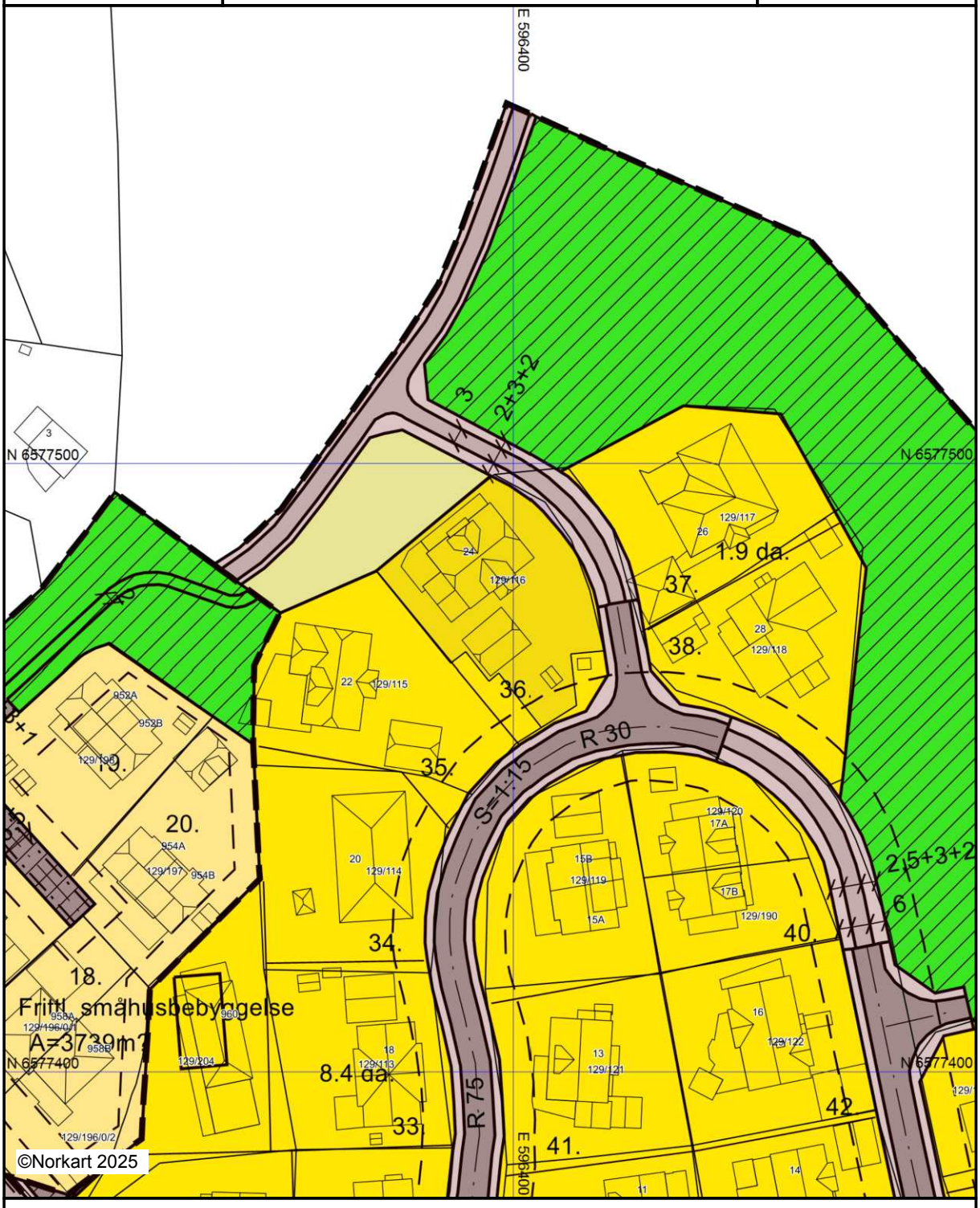
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/116
Adresse: Jegerstien 24
Dato: 27.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL19

Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

Felles avkjørsel

Felles lekeareal for barn

Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 20(

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Bebyggelse som inngår i planen

Regulert senterlinje

Regulert kant kjørebane

Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

RYGGE BYGNINGSRÅD

REGULERINGSPLAN FOR
TOLLEFSRØDSKOGEN
RYGGE KOMMUNE

BESTEMMELSER

01.06.1988

Ref. 881031.BS/1028

I GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er datert 01.06.1988.
og korrigert 26.10.1988

Kommunestyrets vedtak av ..... i sak .....

Disse bestemmelser gjelder for det området på planen vist med reguleringsgrense.

II REGULERINGSFORMÅL (JFR. § 25)

1. Byggeområder (Bolig)
2. Landbruksområder
3. Off. trafikkområder (Kjøreveger, gang- og sykkelveg, fortau og busslomme)
6. Spesialområder (verneverdig boligbebyggelse og frisiktsone)
7. Fellesområder (Atkomst, Lek- og turstier)

AREALBRUK

1. Byggeområder

a) I områdene B5, B6, B7, B8, B9, og B10 skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende garasjer og anlegg.

b) I området B11 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende garasjer og anlegg i maks 2 etasjer.

2. Landbruksområder

a) Området L1 skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

3. Off. Trafikkområder

a) Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveger med skjæring og fyllinger, gang- og sykkelveger og fortau samt busslommer.

6. Spesialområde

a) Områdene Sp1 til og med Sp9 er avsatt til spesialområder for boligbebyggesle.

b) Den eksisterende bebyggelse i Sp4, Sp6, Sp8 og Sp9 er antikvarisk og miljømessig verneverdig.
De bestående bygninger skal bevares og tillates bare påbygget, ombygget og modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

c) Ny boligbebyggelse i områdene Sp1 til og med Sp9 skal utformes og tilpasses den eksisterende slik at det oppnås et enhetlig preg.
Ny boligbebyggelse skal forsøkes plassert i tun og tilpasses bebyggelse, terreng og vegetasjon.

d) Før utskillelse av enkelte tomter og behandling av enkelte byggemeldinger skal det utarbeides en illustrasjonsplan for de enkelte områdene som viser all ny bebyggelses plassering i det aktuelle området. Det skal også vedlegges en beskrivelse på materialbruk, utforming, takhøyde med takvinkel, fargebruk, vindusutforming o.l. Det skal også settes opp gjerde mot fylkesveien. Gjerdets utforming skal vises på illustrasjonsplan.

e) Illustrasjonsplanen skal også vise de viktigste elementene i utomhusarealene så som eksisterende vegetasjon, spesielle terrengformasjoner, steingjerder o.l.
Den eksisterende vegetasjonen skal så langt dette er mulig søkes bevart og felling av større trær skal godkjennes av bygningsrådet.

f) Før bygningsrådet behandler den enkelte byggemelding (med vedlagt illustrasjonsplan) skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.

g) Områdene Sp10 og Sp11 skal nyttes til frisiktsoner og være fri for sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7. Fellesområder

a) Området Fe1 skal brukes til atkomst for eksisterende bolighus og ny tomt merket 31.

b) Området Fe2 skal brukes til atkomst for tomtene merket 58 og 60.

c) Områdene Fe3 skal brukes til atkomst for tomtene merket 62 og 64.

d) Området Fe4 skal brukes til atkomst for tomtene merket 66 og 68.

e) Området Fe6 skal nyttes til turområde, turstier og nødvendige lekeplasser for beboerne innen reguleringsområdet

III REGULERINGSBESTEMMELSER (Jfr. § 26)

1. Byggeområder

1.1 Bebyggelsens karakter, utforming m.v.

a) I byggeområdene skal bebyggelsen utformes som frittliggende boligbebyggelse.

b) Bygningenes takform fastsettes av bygningsrådet.

c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

d) For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det (sokkeletasje).

1.2 Bebyggelsens høyde, plassering m.v.

a) All bebyggelse i området kan oppføres i maks 1 etasje + loftsetasje. Underetasje (sokkeletasje) kan tillates for bygg i 1 etasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

Sokkeletasje/grunnmur skal utformes og tilpasses naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Mønehøyden skal ikke overstige 6 m for hus i 1 etasje og 7,5 m for hus i 1 etasje med loftsetasje og for hus med underetasje (sokkeletasje).

b) Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

c) Garasje/uthus skal ved plassering på egen tomt være vist på situasjonsplan som følger bygge-meldingen for hovedbygget selv om de ikke skal oppføres samtidig. Garasje/uthus skal i dette tilfelle begrenses til 1 etasje og 50 m2, og de skal være tilpasset hovedbygget m.h.t. materialvalg, form og farge.

Kravet til parkeringsdekning for boligbebyggelsen skal være 1 parkeringsplass pr. bolig pr. tomt utenom garasje.

d) Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpassning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger, eksisterende vegetasjon og spesielle terrengfunksjoner.

1.3 Utnyttelsen av tomtene

a) For boligbebyggelse må bygningenes grunnflate inkl. eventuelle garasjer, uthus, boder o.l. ikke være større enn 25% av tomtens nettoareal (1 etasje med loftsetasje eller 1 etasje med underetasje/sokkeletasje).

b) For området B11 skal bygningenes grunnflate inkl. garasjer, uthus, boder o.l. ikke være større enn 50% av tomtens nettoareal.

1.4 Ubebygde arealer

a) Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

c) Materialbruk, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer, skilt, reklamebruk samt utvendig belysning må godkjennes av bygningsrådet.

d) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.

1.5 Trafikkareal, offentlig veg.

a) Vegers stigningsforhold er angitt på plankartet og skal ikke overstige 1:10.

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

1.6 Anlegg av støyvoller/støyskjerming

a) På tomtene som grenser mot Fv B335 kan ikke bolighus plasseres nærmere fylkesvei enn vist ved støykote 55 db (A) på reguleringsplan.

Bolighus kan imidlertid oppføres nærmere fylkesvei enn støykoten angir dersom krav til støynivå (inne- og utendørs) kan tilfredsstilles ved bygningstekniske tiltak og ved bygningers plassering på tomten som vil skjerme uteplass. Bygningsrådet vil i disse tilfelle kreve at de støymessige forhold med støyberegning for den enkelte tomt blir vist på situasjonsplanen.

FELLESBESTEMMELSER

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

RYGGE KOMMUNE

Reguleringsplan for: Tollefsrødskogen

I medhold av Plan- og bygningslovens § 27-2, har kommunestyret i møte den 26.01.89, sak 2/89 vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

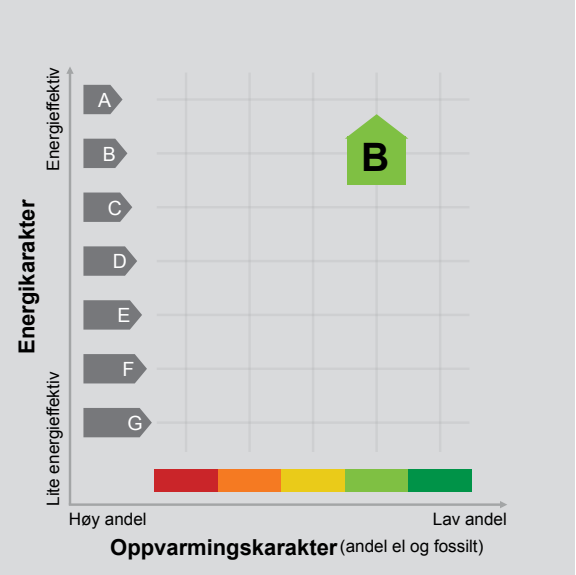
Rygge, den 12.01.90

ordfører

RYGGE KOMMUNE ORDFØREREN

ENERGIATTEST

Adresse	Jegerstien 24
Postnummer	1560
Sted	LARKOLLEN
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	129
Bruksnummer	116
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22922181
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-186053
Dato	01.11.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 24 089 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 145 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jegerstien 24, 1560 Larkollen
Gnr. 129, Bnr. 116, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250264

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Pernille Sollie Hoff

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 954 92 403

E-post: pernille.hoff@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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