PRIVATMEGLEREN
MOSS

# SIGNALVEIEN 7

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattester

Originale byggetegninger

Gebyr fra kommunen

Grunnkart

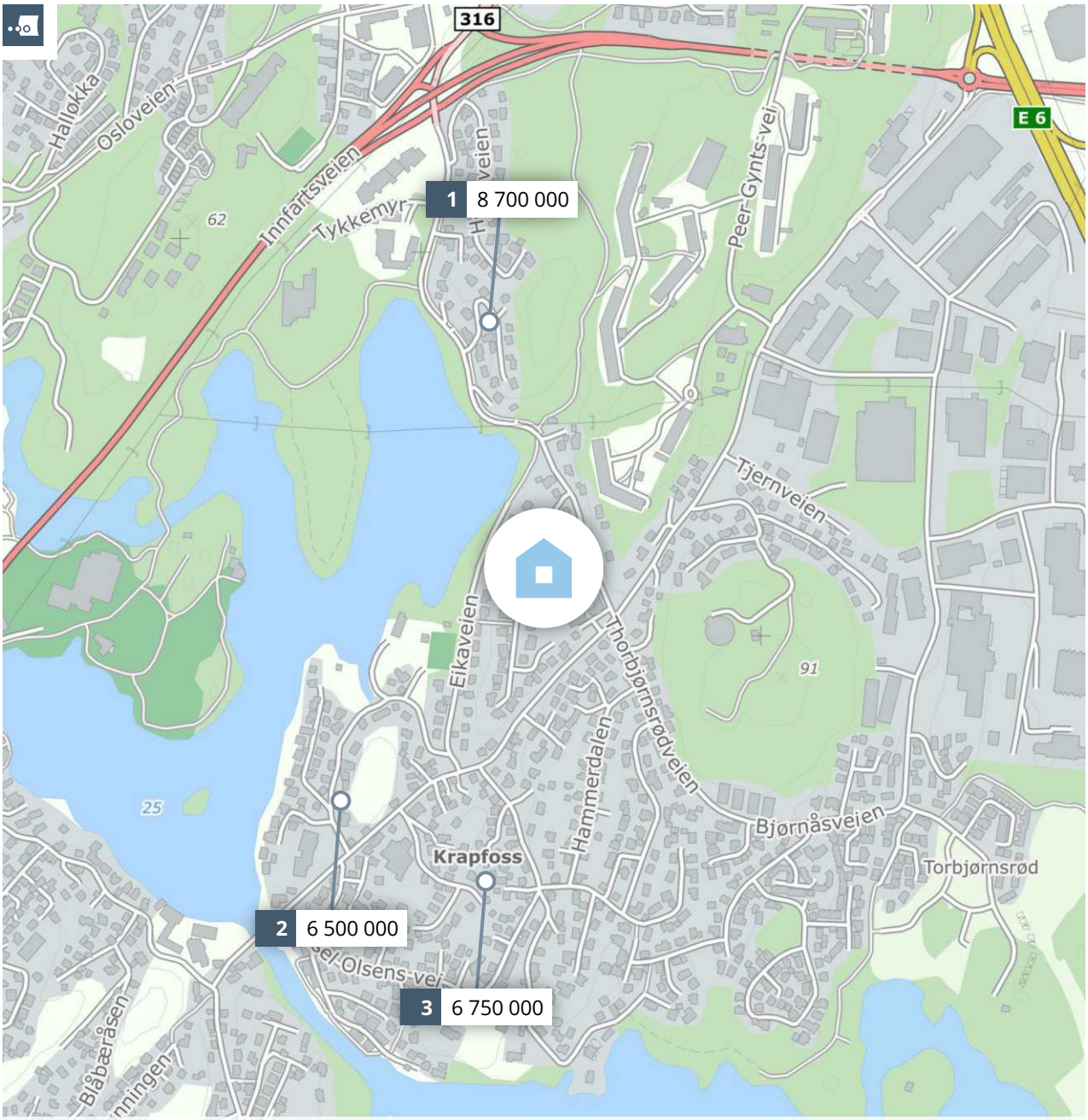
Oversiktskart og matrikkelrapport

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SIGNALVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 30.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Signalveien 7, 1597 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 3 BNR 1450 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS KRAPFOSS 2

Verdivurdert til

# 6 500 000

| - | 6 500 000 | 29 680 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 219 m² | 30 m² | - m² | 67 m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 905 m² | |
| Byggeår | | | | | 1959 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasjer | - |

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Gunhildåsen 1<br>215 m² 1963 1 055 m² 6 sov | 18.06.2024 | 8 990 000 | **8 700 000** | 0 | 8 700 000 | **40 465** |
| 2 Anton Krogsvolds vei 3<br>154 m² 1920 749 m² 3 sov | 13.05.2024 | 6 500 000 | **6 500 000** | 0 | 6 500 000 | **42 208** |
| 3 Pottemakerveien 24<br>145 m² 1982 832 m² 3 sov | 12.06.2024 | 6 900 000 | **6 750 000** | 0 | 6 750 000 | **46 552** |

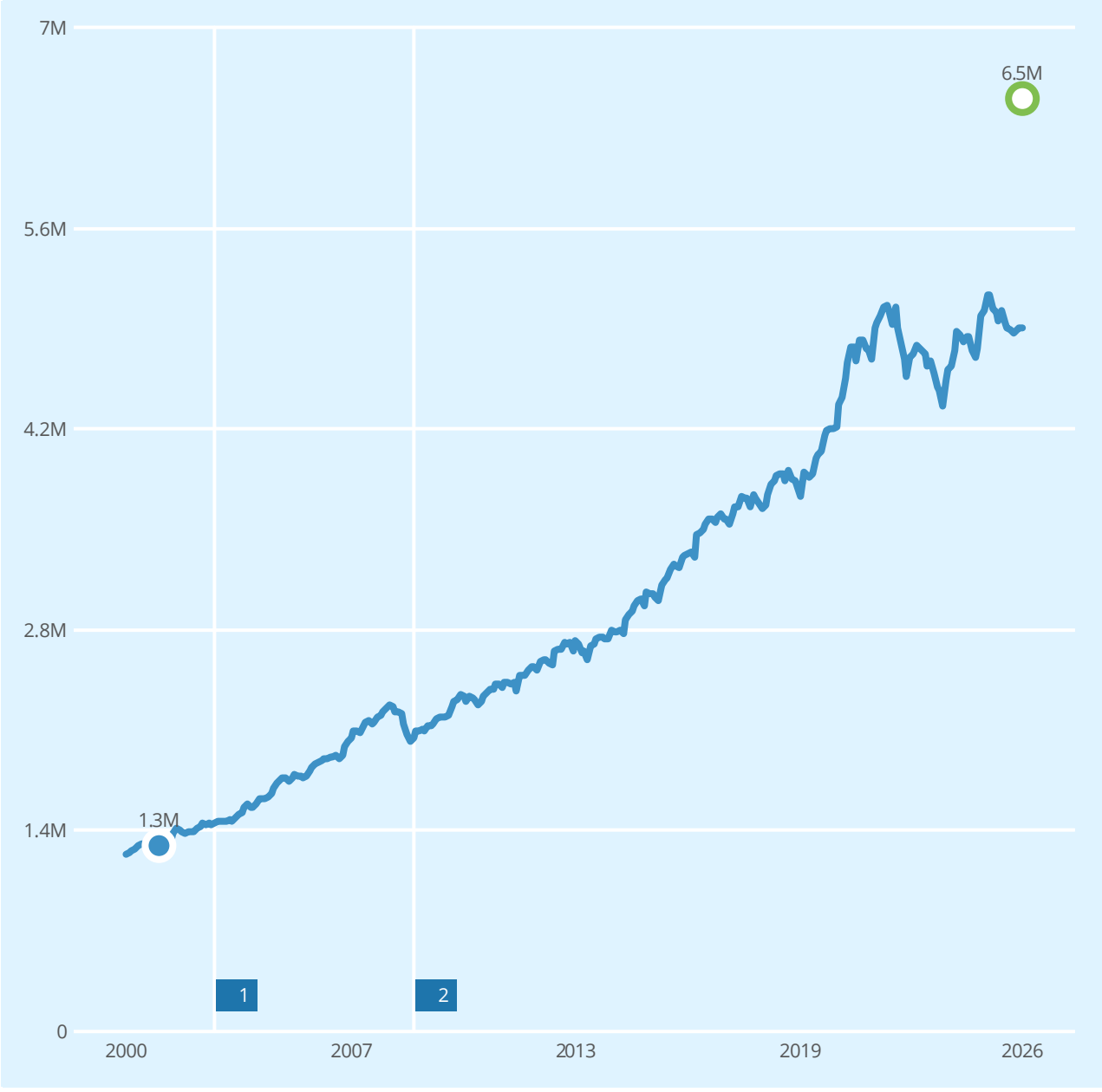
.

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

2

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.10.2001 | | 23.11.2001 | 1 250 000 | 1 300 000 | - | 1 300 000 | 3 |

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppgradert og statstikk fra 2001 blir feil - for lenge siden

# Eneboliger til salgs i MOSS kommune nå

**44**
eneboliger til salgs

7.3M
7.1M
**6 790 000** Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**112**
dager

# Eneboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

**60**
eneboliger solgt

6.7M
6.6M
**6 535 000** Prisantydning i snitt
**6 468 000** Salgspris i snitt
6.4M
6.3M

Solgt i snitt i løpet av
**71**
dager

for 0.2% under prisantydning

# Analyse m²-priser

**35 749** MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

**29 680** Signalveien 7 Totalpris 6 500 000
**28 703** Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

# Tilstandsrapport

Enebolig
Signalveien 7 , 1597 MOSS
MOSS kommune
gnr. 3, bnr. 1450

**Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 219 m²**



**Befaringsdato:** 24.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-1984 **Eiendomsverdi ref nr:** MY1336

**Autorisert foretak:** Pettersen Taksering

**Vår ref:** Kim-André Opalka Pettersen

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no



**Rapportansvarlig**


Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik enebolig fordelt på to etasjer pluss kjeller.
Boligen er fra slutten av 50-tallet og er på bygget i flere omganger.
Boligen holder normal god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.
Oppvarming med luft til luft varmepumpe, vedovn i to etasjer og ellers varmekabler.

Utdrag av tilstand:

Det er gitt Tg 3 på vaskerommet i kjeller.
Eldre vaskerom uten membran på gulv eller vegger.
Rustskader i sluket.

Det er ikke luftespalte i skråtaket i takkonstruksjonen.
Isolasjonen i skråtaket er lagt helt opp til undertaket.
Uten lufting av undertaket er det større fare for kondensering.

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Noe saltutslag.

Riss i grunnmuren.
Det er plastisolasjon på deler av grunnmuren som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Noe merker i parkettgulvene.
Bom på noen fliser på soverom/vindfang i kjeller.

Liten frihøyde i trappen ned til kjelleren.

Bad 2 etg:
Dør i våsonen til dusjen.
Litt svakt fall på gulvet, men god kant ved dør.
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Rissdannelser/krakelering i vasken.

Bad kjeller:
Litt svakt fall på gulvet og ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør.
Varmekablene virker ikke.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring.
Membran er smurt ned på sluk.
Rustskader i sluk.

**Enebolig - Byggeår: 1959**

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er renset og vasket i 2025.
Det ble etter vask påført langtidsvirkende som og algedreper.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfot der avstanden mellom terreng og tak er liten.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Ny pipehatt.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Det er gjort lokale utskiftninger av bord med råte i 2025.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel.
Det er lagt ekstra isolasjon på loftet.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.

Vinduer med 2-lags isolerglass og pressglass.
Trekarmer.
Utvendig persienner på tre vinduer i 1 etg og på to vinduer i 2 etg.
Vinduene er fra 2003/2004/2009/2011.
Ett trevindu med koblet glass i kjeller.
Ett Velux-takvindu.
Ytterdør med 3 små glassfelt og kodelås.
Tilsvarende dør i kjeller.
En enkel og en to-fløyet terrassedør i 1 etg samt en enkel terrassedør i 2 etg.
Fra spisestue og gangen er det utgang til en stor terrasse.
2 markiser på terrassen, hvor den største er el-styrt.
Luftebalkong i 2 etg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med parkett, laminat og fliser.
Belegg på ett rom i kjeller samt betonggulv i bodene.
Vegger med tapet, mdf og panel.
Himlinger med slettmalte flater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Boligen har mursteinspipe.
Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2025.
Vedovn i spisestuen.
Eldre vedovn i 2 etg.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendige gabondører og kompaktdører.
Skyvedørsgarderobe fra Rival i hallen.
Plassbygde garderobeskap på soverommene i 2 etg.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2007 i 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.

# Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjhjørne, servantskap, innebygget badekar, speil og vegghengt wc.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Eldre vaskerom i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt murgulv og vegger.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Støpejernssluk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad fra 2000 i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.
Det er eldre soilsluk og nyere plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med servantskap, speil og dusjhjørne.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, kombi mikroovn/komfyr, oppvaskmaskin, stort kjøleskap og stor induksjonstopp.
Kitchenboard mellom over og underskap.
Fronter, benkeplater, vask, blandebatteri og hvitevarer med unntak av oppvaskmaskin var nytt i 2023.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i kjeller.
Rommet har gulvstående wc og servant.
Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til badet i 2 etg, ellers kobberrør og noe galvanisert rør.
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Smartbereder.

Løsningen med smartbereder gir mulighet til både å spare energi, ta ned effekttopper og skape forbrukerfleksibilitet i strømnettet.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 40/25/16/15 og 10 amp.
2 ladebokser til elbil av Easee.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Ukjent alder og oppbygning av dreneringen.
Grunnmur av plasstøpt betong med innvendig tresonitt i den eldste delen.
Thermomur i tilbygg.
Plen og opparbeidelse mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

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

Rekkverk på 90 cm på terrasse og balkong.
Det mangler håndløper på innvendig trapp.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Enebolig**

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

Soverom i kjeller er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
Endring på planløsninger i 1 etg og 2 etg i forhold til opprinnelige tegninger.

**Garasje**

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

**Garasje**

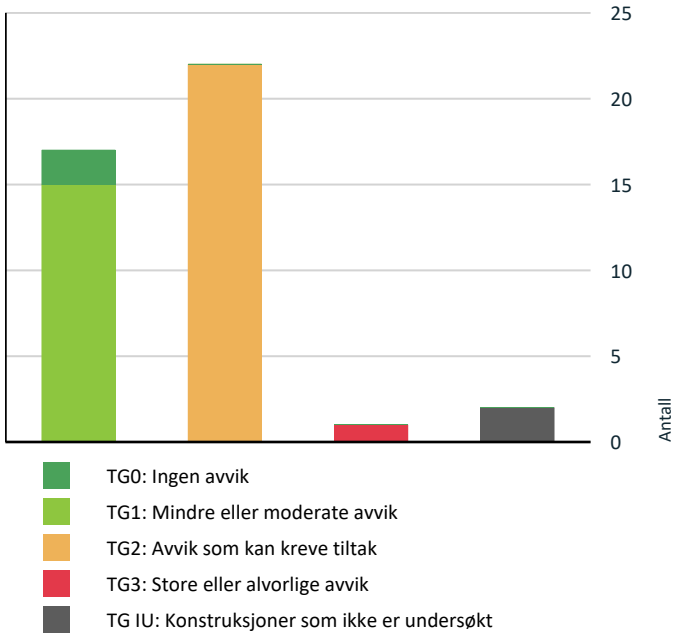
- Det foreligger ikke tegninger

**Bod**

- Det foreligger ikke tegninger

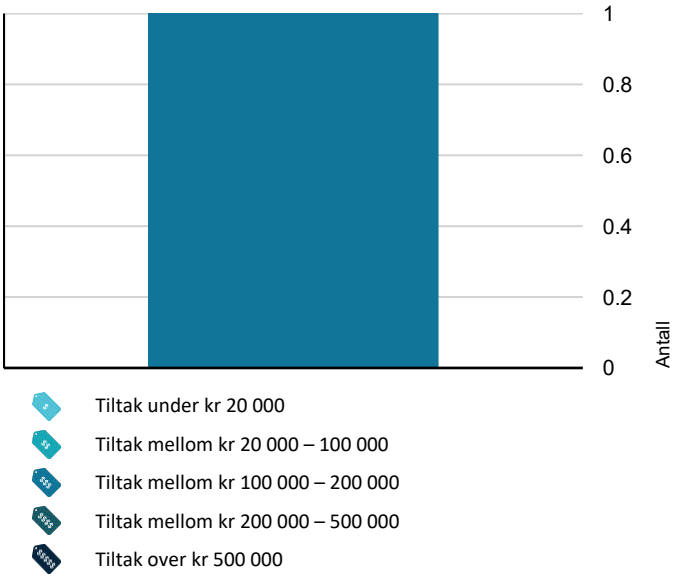
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - Eldre** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

**Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > 2 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1959

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

**Anvendelse**
Tatt i bruk

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2003 | Tilbygg | Tilbygg i stuen. |
| 2009 | Tilbygg | Tilbygg i alle etasjen. |

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er renset og vasket i 2025.
Det ble etter vask påført langtidsvirkende som og algedreper.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfot der avstanden mellom terreng og tak er liten.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport



Betongstein på taket.



Forskjellige alder på taksteinen.

## TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Ny pipehatt.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.
Det er gjort lokale utskiftninger av bord med råte i 2025.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.



Huset ble malt i 2025.



Liten lufting bak kledning.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel.
Det er lagt ekstra isolasjon på loftet.

# Tilstandsrapport

Adkomst til loft via nedfellbar trapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er ikke luftespalte i skråtaket.
Isolasjonen i skråtaket er lagt helt opp til undertaket.

**Konsekvens/tiltak**
• Lufting/ventilering må forbedres.

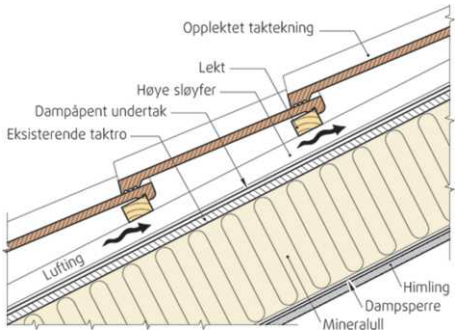
Uten lufting av undertaket er det større fare for kondensering.
Anbefalt tiltak vil være å sette opp luftespalte i hele skråtaket.
Lufting kan ligge under undertaket eller etableres over undertaket.



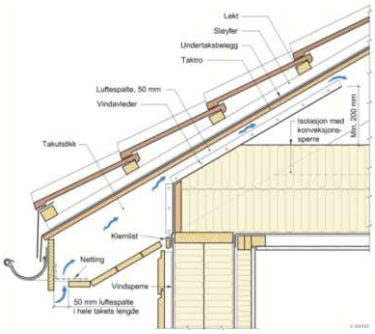
Det er ikke luftespalte i skråtaket.



Det er nylig utført utskiftning av undertak med misfarging.




Løsning med luftespalte over undertaket.




Løsning med luftespalte under undertaket.

## TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med 2-lags isolerglass og pressglass.
Trekarmer.
Utvendig persienner på tre vinduer i 1 etg og på to vinduer i 2 etg.
Vinduene er fra 2003/2004/2009/2011.



Utvendig el-styrt screen på vinduet til spisestuen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer - Eldre

**Beskrivelse**

Ett trevindu med koblet glass i kjeller.

**Årstall:** 1959

**Vurdering av avvik:**

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

Det ene koblede vinduet bærer preg av alder og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Byttet ut gammelt vindu.



Ett eldre koblet vindu i huset.

## TG 1 Vinduer - takvindu

**Beskrivelse**

Ett Velux-takvindu.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Ytterdør med 3 små glassfelt og kodelås.
Tilsvarende dør i kjeller.
En enkel og en to-fløyet terrassedør i 1 etg samt en enkel terrassedør i 2 etg.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Litt avskaling og oppsvelling på dørbladet til kjellerdøren.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

# Tilstandsrapport



To-fløyet terrassedør i 1 etg.



Døren til kjeller.



Noe avskalinger og oppsvelling av dørbladet til kjeller



Ytterdør med kodelås fra Yale Doorman

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Fra spisestue og gangen er det utgang til en stor terrasse.
2 markiser på terrassen, hvor den største er el-styrt.
Luftebalkong i 2 etg.



Terrassen.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Gulvene er med parkett, laminat og fliser.
Belegg på ett rom i kjeller samt betonggulv i bodene.
Vegger med tapet, mdf og panel.
Himlinger med slettmalte flater og trepanel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Noe merker i parkettgulvene.
Bom på noen fliser på soverom/vindfang i kjeller.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.


Hakk i gulvet på ene soverommet i 2 etg.


Merke i gulvet i spisestuen.


Nytt gulv på kjøkkenet i 2023.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

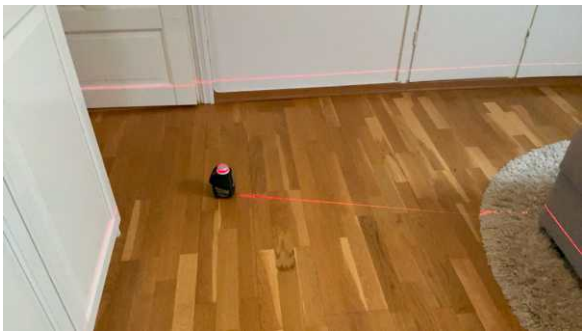
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.

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

Opp til ca 20 mm skjevhet i 2 etg.

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


Opp til ca 15-17 mm skjevhet i 1 etg.


Opp til ca 20 mm skjevhet i 2 etg.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har mursteinspipe.
Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2025.
Vedovn i spisestuen.
Eldre vedovn i 2 etg.



Vedovnen i spssestuen.



Eldre vedovn i 2 etg.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom.
Ingen fuktutslag i veggen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Ingen fuktutslag i ytterveggen i trapperommet t.

## TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malte tretrapper.

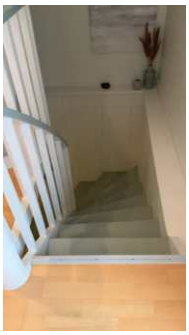
**Vurdering av avvik:**
• Det er liten frihøyde i trappeløp

Liten frihøyde i trappen ned til kjelleren.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Ikke behov for tiltak.



Malt tretrapp.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige gabondører og kompaktdører.



Vitrinedør i hallen i 1 etg.

### TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Skyvedørsgarderobe fra Rival i hallen.
Plassbygde garderobeskap på soverommene i 2 etg.

## VÅTROM

### 2 ETG > BAD

#### Generell

**Beskrivelse**

Bad fra 2007 i 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

### 2 ETG > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

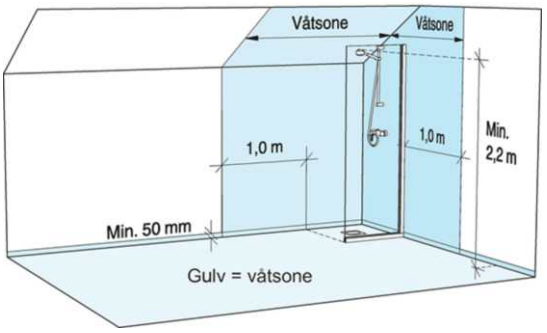
**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Anbefalt tiltak:
Fuktsikring av dør vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utfôring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.
Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.



Dør i våtsonen til dusjen.




Våtsoner etter forskrift.

## 2 ETG > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75 mm.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Litt svakt fall på gulvet, men god kant ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

# Tilstandsrapport



Litt svakt fall på gulvet.



God oppkant ved dør.

## 2 ETG > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**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.



Klemt membranmansjett i sluket.

## 2 ETG > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med dusjhjørne, servantskap, innebygget badekar, speil og vegghengt wc.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

# Tilstandsrapport



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.



Rissdannelser/krakelering i vasken.

## 2 ETG > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Eier

## 2 ETG > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

## KJELLER > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Bad fra 2000 i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser.
Taket er malt.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Litt svakt fall på gulvet og ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør.
Varmekablene virker ikke.

**Konsekvens/tiltak**

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



Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

KJELLER > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er eldre soilsluk og nyere plastsluk.
Smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rustskader i sluk.

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

• Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.
• 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.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



Hovedsluket i rommet er av støpejern.



Plastsluk i dusjen

KJELLER > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er innredet med servantskap, speil og dusjhjørne.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier



Badet i kjeller.

KJELLER > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig ventilering.

**Årstall:** 2000 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

Hulltaking er fortatt pga alle veggene mot badet er av mur.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Eldre vaskerom i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt murgulv og vegger.
Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Støpejernssluk.

**Vurdering av avvik:**

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

Ikke membran på gulv eller vegger.
Rustskader i sluket.

**Konsekvens/tiltak**

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Vaskerom uten membran på gulv og vegger.



Eldre sluk med rust.

## KJELLER > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

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

Hulltaking er fortatt pga alle veggene mot vaskerommet er av mur.

**Konsekvens/tiltak**

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1 ETG > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminert benkeplate.
Integrerte hvitevarer som komfyr, kombi mikroovn/komfyr, oppvaskmaskin, stort kjøleskap og stor induksjonstopp.
Kitchenboard mellom over og underskap.
Fronter, benkeplater, vask, blandebatteri og hvitevarer med unntak av oppvaskmaskin var nytt i 2023.



Kjøkkenet ble oppgardert i 2023



God arbeidshøyde på komfyr og mikroovn

## 1 ETG > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

# SPESIALROM

## KJELLER > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom i kjeller.
Rommet har gulvstående wc og servant.
Naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

# Tilstandsrapport



Toalettrommet i kjeller.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til badet i 2 etg, ellers kobberrør og noe galvanisert rør.
Det er besiktiget i rørskap.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



Vannmåler og stoppekran er plassert i vaskerommet i kjeller.



Rør i rørsystem til badet i 2 etg.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Deler av avløpet til badet i 2 etg ligger utvendig og er tildekket med isolasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre avløpsrør  har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrør som ligger utvendig er eksponert for kulde selv om det er isolert.

# Tilstandsrapport



Avløpet til badet i 2 etg ligger utvendig under bjelkelaget til badet.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert luft til luft varmepumpe.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe fra Daikin

## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Smartbereder.
Løsningen med smartbereder gir mulighet til både å spare energi, ta ned effekttopper og skape forbrukerfleksibilitet i strømnettet.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Faktura e.l

# Tilstandsrapport



Ny smartbereder.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 40/25/16/15 og 10 amp.
2 ladebokser til elbil av Easee.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1959 Gradvis oppgradering gjennom årene.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Noen av oppgraderingene som er gjort:**
   **Oppdatert sikringsskap, led-spotter i hele hovedetasjen og badet i 2 etg.**
   **Byttet termostat på varmekabler.**
   **2 ladebokser til elbil.**
   **Oppdatert el-installasjon på kjøkken.**
   **Ny tilkobling til varmtvannstank.**
   **El-opplegg til varmepumpe.**
   **Satt opp taklys i boder.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

# Tilstandsrapport

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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



Sikringsskapet er plassert i 2 etg.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Ukjent alder og oppbygning av dreneringen.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Noe saltutslag i grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Grunnmur av plasstøpt betong med innvendig tresonitt i den eldste delen.
Thermomur i tilbygg.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Isopor på deler grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vegger med isopor dekkes med brannhemmende materialer.
Pusse over rissdannelsene.



Rissdannelser i grunnmuren.

## TG 0 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Plen og opparbeidelse mot husveggen.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Rekkverk på 90 cm på terrasse og balkong.
Det mangler håndløper på innvendig trapp.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Tatt i bruk

**Byggeår**
2009

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

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Dobbel garasje.
Støpt dekke.
Yttervegger av Thermomur utvendig pusset.
Vinduer med 2-lags glass.
Saltak tekket med betongstein.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
El-styrt Leddport.
2 stk ladebokser til elbil.
Laderne er fra Easee.

Thermomuren er ikke er dekket av brannhemmende materiale innvendig i henhold til krav.
Det kan forekomme noe vannansamlinger på dekket.
Noe riss og avskallinger i muren.

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

## Garasje




**Anvendelse**
Tatt i bruk.

**Byggeår**
1959

**Kommentar**
Ca angitt

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

**Vedlikehold**
Bygget er normalt vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Del av dobbel garasje.
Støpt dekke.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig kledning fra 2018.
Leddport.
Pultak med papp.

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

## Bod



**Anvendelse**
Tatt i bruk

**Byggeår**
2010

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

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Frittstående bod.
Bygget står på Leca.
Yttervegger av isolert bindingsverk med liggende kledning.
Innvendig belegg på gulv, mdf på vegger og panel i taket.
Ett vindu med pressglass.
Boddør.
Innlagt strøm.
Saltak med pappshingel.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

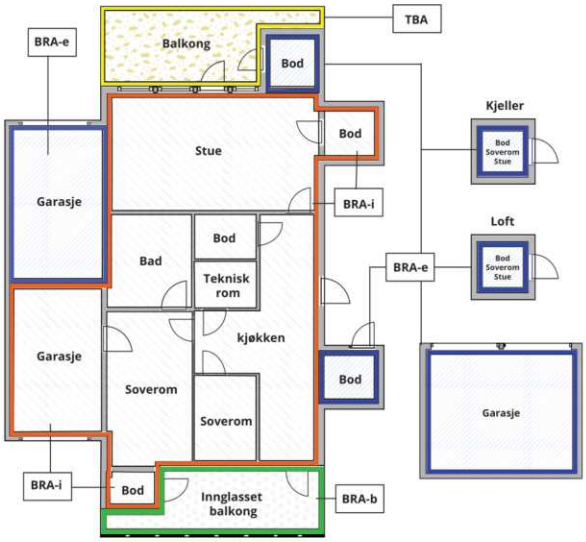
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)** |
| 2 etg | 58 | | | 58 | 5 |
| 1 etg | 100 | | | 100 | 62 |
| Kjeller | 61 | | | 61 | |
| **SUM** | **219** | | | | **67** |
| **SUM BRA** | **219** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2 etg | Gang, soverom, soverom 2, bad, soverom 3 | | |
| 1 etg | Hall, gang, kjøkken, spisestue, stue, kontor | | |
| Kjeller | Trapperom, bad, toalettrom, gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, soverom | | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Soverom i kjeller er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.
Endring på planløsninger i 1 etg og 2 etg i forhold til opprinnelige tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Div oppgraderinger.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 35 | | 35 | |
| **SUM** | | **35** | | | |
| **SUM BRA** | **35** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Satt opp lader til elbil.

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 15 | | 15 | |
| **SUM** | | **15** | | | |
| **SUM BRA** | **15** | | | | |

### Romfordeling

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Bod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | | **6** | | | |
| **SUM BRA** | **6** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | | Kontor/anneks | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Nyere håndverkstjenester**

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

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 195 | 24 |
| **Garasje** | 0 | 35 |
| **Garasje** | 0 | 15 |
| **Bod** | 0 | 6 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.1.2026 | Kim-André Opalka Pettersen | Takstingeniør |
| | Trine-Lise Dalaasen | Kunde |
| 24.3.2026 | Kim-André Opalka Pettersen | Takstingeniør |
| | Trine-Lise Dalaasen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3103 MOSS | 3 | 1450 | | 0 | 904.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Signalveien 7

**Hjemmelshaver**
Dalaasen Trine-Lise

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Stor enebolig beliggende i et rolig boområde på Krapfoss i Moss kommune.
Boligen ligger i et område med hovedsaklig villabebyggelse.
Kort vei til skole, barnehage, Vansjø og Nesparken.
Gangavstand til Moss sentrum.
Boligen ligger i en blindvei.
God kommunikasjon til E6.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Om tomten**

Eiet tomt på ca 904m2.
Tomten er opparbeidet med plen, kantstein og belegningsstein.
Noe naturtomt.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av enebolig på to etasjer pluss kjeller.
Det er oppført en nyere dobbel garasje, frittstående bod og en eldre dobbel garasje hvor en del tilhører naboeiendommen.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 86997067 | | | |

**Kommentar**
Polise ikke fremlagt.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 13.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Del med takstmann | 13.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Fra Infoland | 13.01.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Påviste eiendommen og ga opplysninger. | Ingen | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | | Ingen | | Nei |
| Tegninger | | Tegninger er hentet fra kommunens web-lager. | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.01.2026 | |
| 2 | 12.02.2026 | |
| 3 | 24.03.2026 | |
| 4 | 31.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• 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/MY1336

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

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

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 116260002 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Trine-Lise Dalaasen | Paal Erik Dalaasen |

| Gateadresse |
| --- |
| Signalveien 7 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| MOSS | 1597 |

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 86997067

## Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 116260002

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Svartsopp i silikon i dusjnisje på bad i 2. etg og underetasje (fjernet begge steder). Liten sprekk i overgang mellom tak og skråtak på bad i 2. etg.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt bad ifm påbygg i 2. etg (faglært) og oppgradert i underetasje (dugnad)

Arbeid utført av: NorCan Flis & Våtromservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent byggesøknad ifm utbygging.

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

Beskrivelse: Saltutslag på murvegger i kjellerrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Man kan oppleve vannansamling i dobbelt garasjen om vinteren med mye snø fra bilene. Murpuss på deler av yttervegg på dobbelt garasjen har løsnet. Har blitt informert om at det er dårlig lufting i skråtaket av takstmann. Se rapport fra takstmann

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

Beskrivelse: Pipe ble rehabilitert i februar 2025 av Pipe Eksperten.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i murgulv på vaskerom i underetasje. Sprekker i mur ved vedovn i 2. etg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: "Tissemaur" på belegningsstein på gårdsplass og utenfor dobbeltgarasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er behandlet av Anticimex i desember 2025.

Document reference: 116260002

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 | Oppdatert sikringsskap. Nye LED-spoter i hele hovedetasje og bad 2 etg., samt byttet termostat til varmekabel. Lagt opp kabler til, og installert 2 stk EL-bil ladere i dobbeltgarasje. Oppdatert el-installasjon på kjøkken ifm kjøp av nye hvitevarer, herunder komfyrvakt. Installasjon av avtrekksvifte på bad 2. etg. Tilkobling varmtvannsbereder i underetasje. El-opplegg for varmepumpe. |
| Arbeid utført av | Rygge Elektro AS, Rasjonell Elektro AS, Din Elektriker 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | 2 stk ladere fra Easee i dobbeltgarasje |

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Byttet pipehatt. Nytt beslag ved inngang til underetasje pga fukt. Vasket og impregnert takstein. Skiftet 3 bord på fasade mot vest ifm maling, pga råte. Skiftet noen småbord på fasade i kontakt med platting pga råte. |
| Arbeid utført av | Byggmester Rune Pettersen AS, Thu og Johansen AS, Helgesen & Sønner AS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Bygget ut stue, gang og kontor i hovedetasje, bad i 2. etg og gang i underetasje. |

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Moss Kommune |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vi lånte en radonmåler av en forretningsforbindelse. |

21.1 Radonmåling

| | |
|---|---|
| År | 2020 |
| Verdi | Husker ikke konkret verdi, men den var godt innenfor normalområdet. |

Document reference: 116260002

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260002

## 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: 116260002

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Trine Dalaasen | 556ddd38228c86854eed f520aac870e91b59b5d9 | 24.03.2026 17:31:47 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Paal Erik Dalaasen | 9d533a6c21d45581c9aed 8cd007cf1d72dcd1408 | 24.03.2026 17:30:20 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 116260002


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

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

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

MOSS KOMMUNE

BYINGENIØREN

M. H. Jr.nr. 131 1959

B.jnr. 38/57.

Bygn. ark. V

# FERDIG-ATTEST

vedkommende

Eiendom: NY: SIGNALVEIEN 7 Signalvegen 24 3/1450

Eier: Henry Hansen

År 1959, den 31. juli

ble der i henhold til bygningslovens § 142 avholdt en synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utført.

Moss Helseråd

Moss Byingeniørkontor, den 3.august 1959.

Sales Tvinden

J. Jacobsen

ANM.

STADSFYSIKUS I MOSS

**Moss** kommune

**J.I. Bygg AS**
Bjørlistubben 4

1540 VESTBY

# FERDIGATTEST

## SIGNALVEGEN 7 - GNR. 3 / BNR. 1450

| | |
|---|---|
| Sak nr. | : 2003/000818 |
| Tiltakets art | : Tilbygg til bolig |
| Antall boenheter | : 1 stk. |
| Antall piper | : 1 stk. |
| Tiltakshaver | : Thomas Bræck, Signalvegen 7, 1597 Moss |
| Kontrollansvar | : J. I. Bygg AS, Bjørlistubben 4, 1540 Vestby |

Attestasjonen gis på grunnlag av kontrollerklæring, journalført 134.12.2005, fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, jfr. Plan- og bygningslovens §99.

Moss, 29.12.2005

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Espen Skordal

Forvaltningskontor for tekniske saker
T 69248137 F 69248161 E Espen Skordal/Moss Kommune

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

+47 69 24 80 00
Org.nr.:

Prosjekt & Byggherre Consult AS
Trollåsveien 34
1414 TROLLÅSEN

Deres ref.: Vår ref.: 20/469-4- TOMI Dato: 08.01.2020

| Utvalg | Utvalgssaksnr. |
|---|---|
| Plan, bygg og teknisk | 06/2020 |

## Signalveien 7 - 3/1450 - Ferdigattest - Tilbygg og fasadeendringer

| | |
|---|---|
| Tiltak: | Tilbygg og fasadeendringer |
| Byggested: | Gbnr: 3/1450 Signalveien 7 |
| Tiltakshaver: | Thomas Bræck<br>Signalveien 1<br>1597 MOSS |
| Ansvarlig søker: | Prosjekt & Byggherre Consult AS<br>Trollåsveien 34<br>1414 TROLLÅSEN |

**Vedtak:**

Kommunen gir ferdigattest for tilbygg og fasadeendringer etter tidligere plan- og bygningslov § 99, jf. ny plan- og bygningslov § 21-10.

**Tiltaket**

| | | |
|---|---|---|
| Tiltakets og arbeidets art: | Tilbygg og fasadeendringer | |
| Bygningstype og bygningsnummer: | Enebolig | 145727626 |

**Vurdering og konklusjon**
Opprinnelig søknad fra 2009 ble innsendt med BN prosjekt som ansvarlig foretak for alle deler av tiltaket. Tiltakshaver Thomas Bræck var også daglig leder i foretaket BN prosjekt.
Selv om ferdigmeldingen nå er innsendt fra PBC AS, oppfatter bygningsmyndigheten at det ikke er noen skifte av ansvarshavende, heller ikke ved søknad om ferdigattest.
Thomas Bræck har signert på ferdigmelding og kontrollerklæring mottatt 13.12.2019.

Det er foretatt følgende endringer i forhold til tillatelsen:

Nye tegninger mottatt 23.10.2019 uten takoppløft og veranda i gavl mot syd tas til etterretning, som bygget (se vedlegg).

Dere har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftfasen er overlevert byggverkets eier.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Det er ikke registrert varmesystemer for tiltaket.

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

**Klage**
Dette vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

**Andre forhold**
Etter dagens regler kan kommunen gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest. Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

Saken har dokumenter i de historiske sakene 08/2792 og 16/7203, i tillegg til nåværende saksnummer 20/469. Dette beror på omlegging av kommunens sak-arkiv-systemer.

**Gebyr**
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

| Gebyr | Merknad | Pris | Antall | Beløp | Mottaker |
|---|---|---|---|---|---|
| Byggesaksgebyr | Ferdigattest der det har gått mer enn 5 år siden tillatelse ble gitt. | 4905 | 1 | 4905 | Thomas Bræck |

Med hilsen

Live Eek
Avdelingsleder

Tor Midtvåge
Saksbehandler

Dokumenter vedlagt saken

| Tittel | Dok.nummer | Dato |
|---|---|---|
| E1_Revidert fasade (L)(693298) | 1821 | 08.01.2020 |

Mottakere:
Prosjekt & Byggherre Consult AS Trollåsveien 34 1414 TROLLÅSEN

Kopi til:
Brann- og redning, Movar Iks Postboks 716 1509 MOSS
Thomas Bræck Signalveien 1 1597 MOSS

**Moss** kommune

**J.I. Bygg AS**
Bjørlistubben 4

1540 VESTBY

# FERDIGATTEST

## SIGNALVEGEN 7 - GNR. 3 / BNR. 1450

| | |
|---|---|
| Sak nr. | : 2003/000818 |
| Tiltakets art | : Tilbygg til bolig |
| Antall boenheter | : 1 stk. |
| Antall piper | : 1 stk. |
| Tiltakshaver | : Thomas Bræck, Signalvegen 7, 1597 Moss |
| Kontrollansvar | : J. I. Bygg AS, Bjørlistubben 4, 1540 Vestby |

Attestasjonen gis på grunnlag av kontrollerklæring, journalført 134.12.2005, fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, jfr. Plan- og bygningslovens §99.

Moss, 29.12.2005

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Espen Skordal

Forvaltningskontor for tekniske saker
T 69248137 F 69248161 E Espen Skordal/Moss Kommune

**Moss** kommune

**J.L. Bygg AS**
Johan Herman Wesselsveg 99

1540 Vestby

# MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

## SIGNALVEGEN 7 - GNR. 3 / BNR. 1450

| | |
|---|---|
| Sak nr.: | : 2003/000818 |
| Tiltakets art | : Tilbygg til bolig |
| Antall boenheter | : 1 stk. |
| Antall piper | : 1 stk. |
| Tiltakshaver | : Thomas Bræck, Signalvegen 7, 1597 Moss |
| Kontrollansvar | : J. I. Bygg AS, Johan Hermann Wesselsvei 99, 1540 Vestby |

Tillatelsen gis på grunnlag av kontrollerklæring, journalført 16.06.2005, fra ansvarlig kontrollerende for utførelse, jfr. Plan- og bygningslovens §99.

I henhold til kontrollerklæring er følgende arbeider ikke ferdigstilt eller i forskriftsmessig stand:

1. Baderom er ikke ferdigstilt.

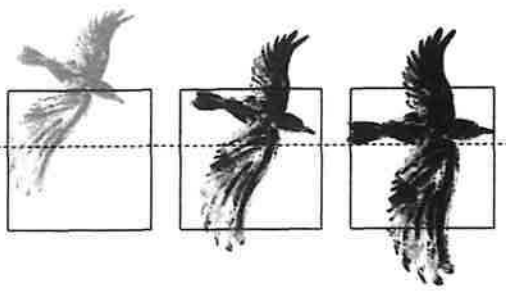
Nevnte mangler og eventuelle andre mangler som ikke framkommer og arbeider som ikke er forskriftsmessig, må fullføres/utbedres før ferdigattest kan utstedes.

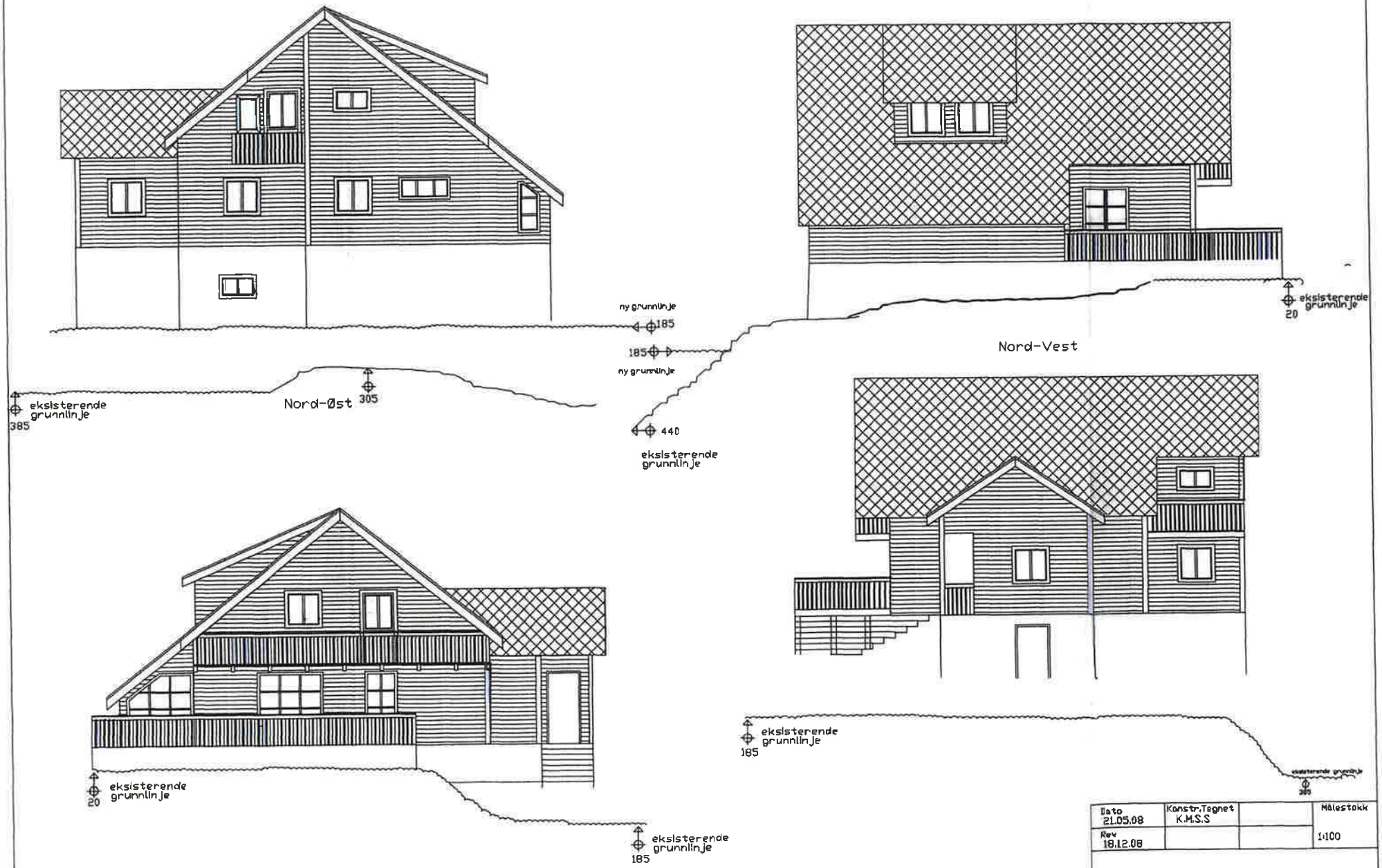
Moss, 20.06.2005

Nils Ellefsen
Byarkitekt

Espen Skordal

Forvaltningskontor for tekniske saker
T 69248137 F 69248161 E Espen Skordal/Moss Kommune

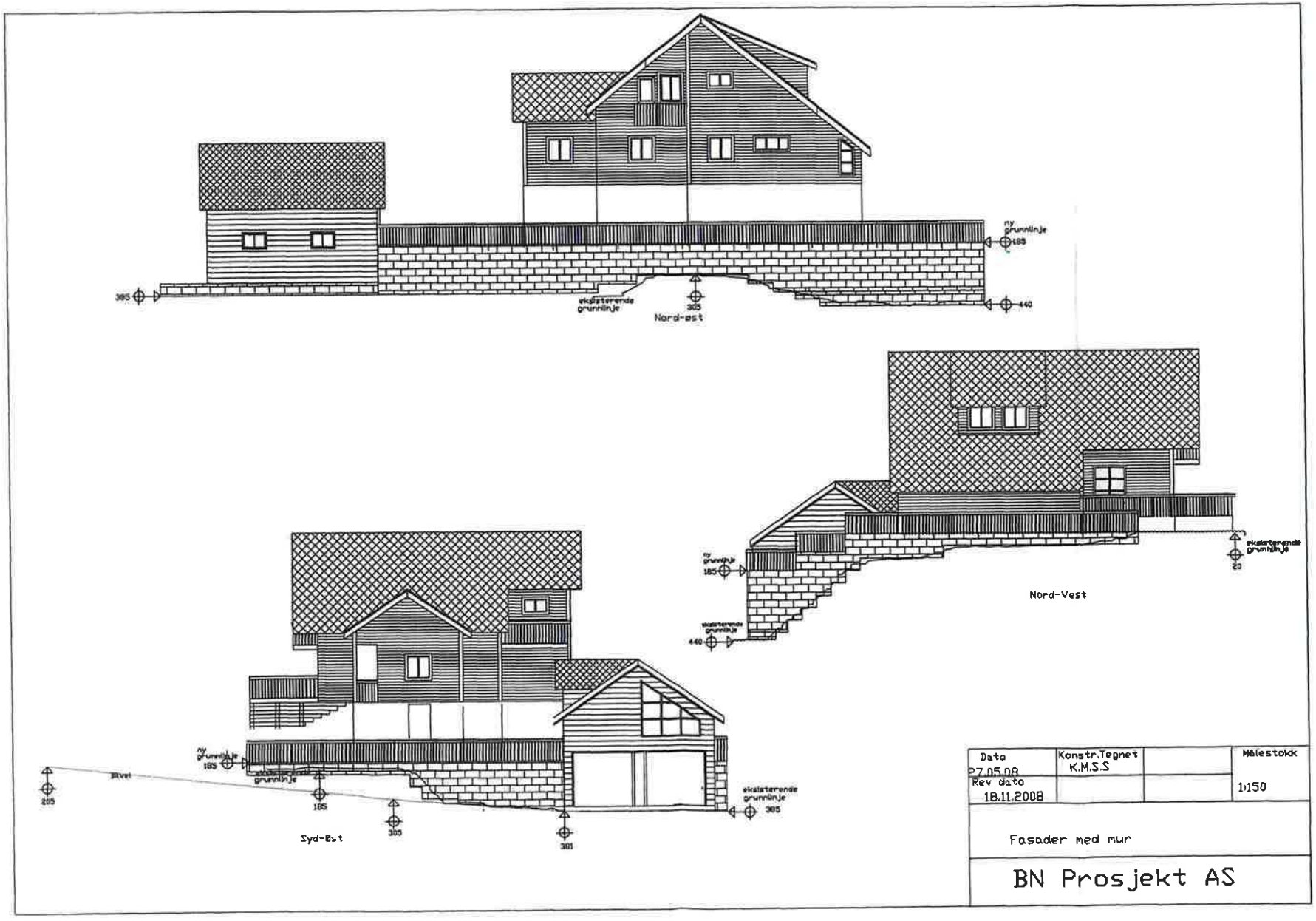





| Dato | Konstr./Tegnet | | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 21.05.08 | K.M.S.S | | |
| Rev 18.12.08 | | | 1:100 |

Fasader

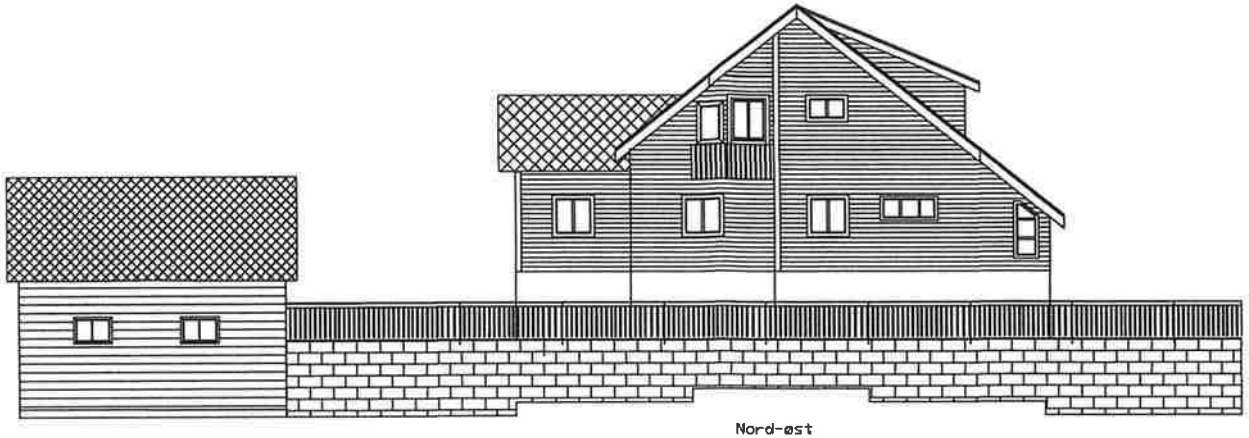
BN Prosjekt AS



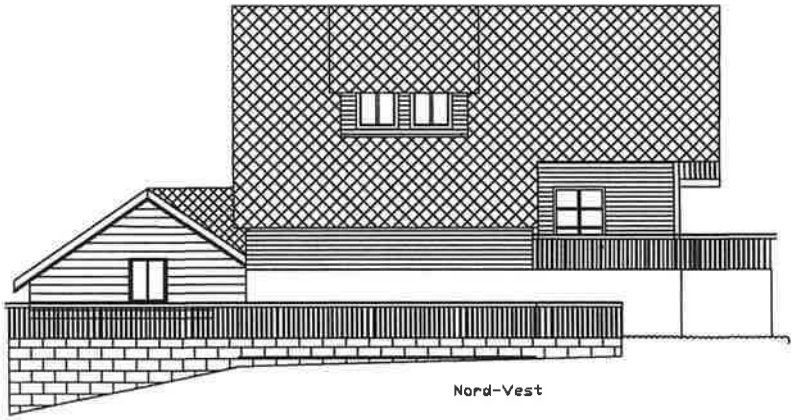

| Dato | Konstr.Tegnet | | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 27.05.08 | K.M.S.S | | |
| Rev dato 18.11.2008 | | | 1:150 |

Fasader med mur

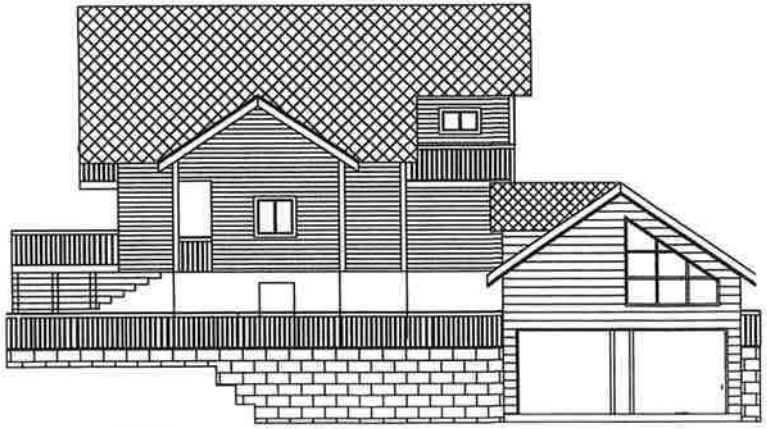
BN Prosjekt AS



Nord-øst



Nord-Vest

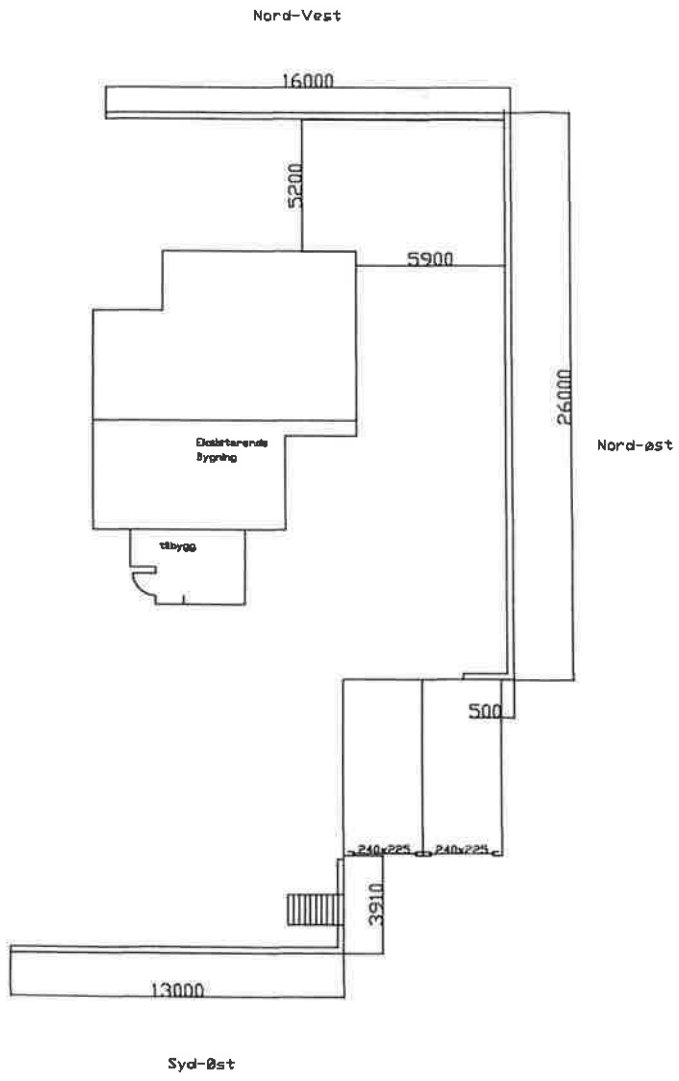


Syd-Øst

| Data | Konstr.Tegnet | | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 27.05.08 | K.M.S.S | | |
| Rev data 02.10.2008 | | | 1:150 |

Fasader med mur

BN Prosjekt AS

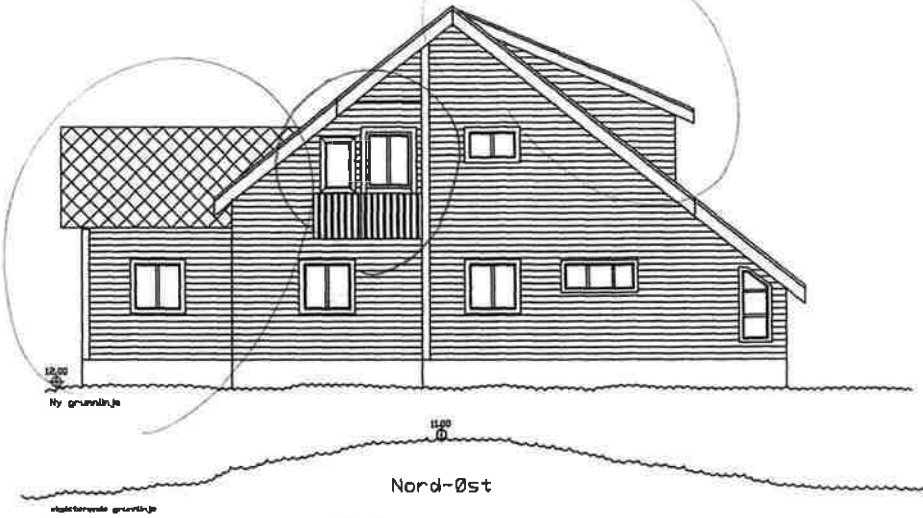



| Data | Konstr.Tegnet | | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 27.05.08 | K.M.S.S | | |
| Rev dato 02.10.2008 | | | 1:200 |

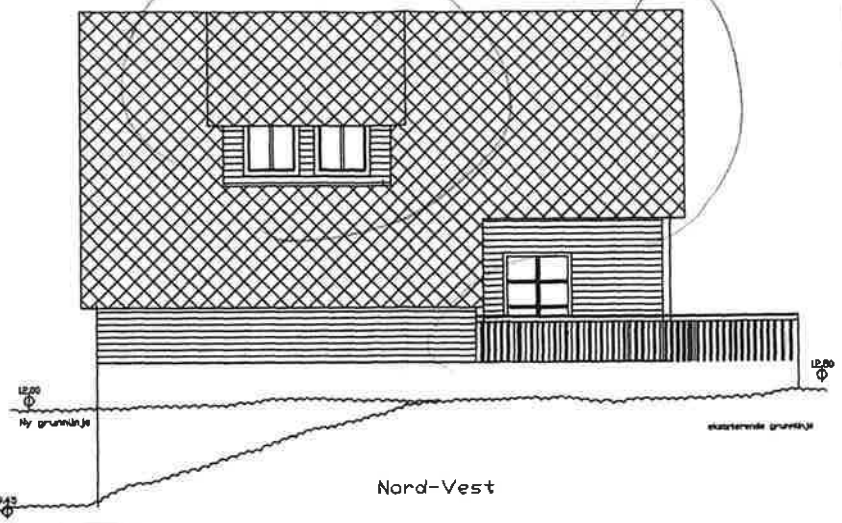
Oversiktstegning for plassering av mur

BN Prosjekt AS

E - 1



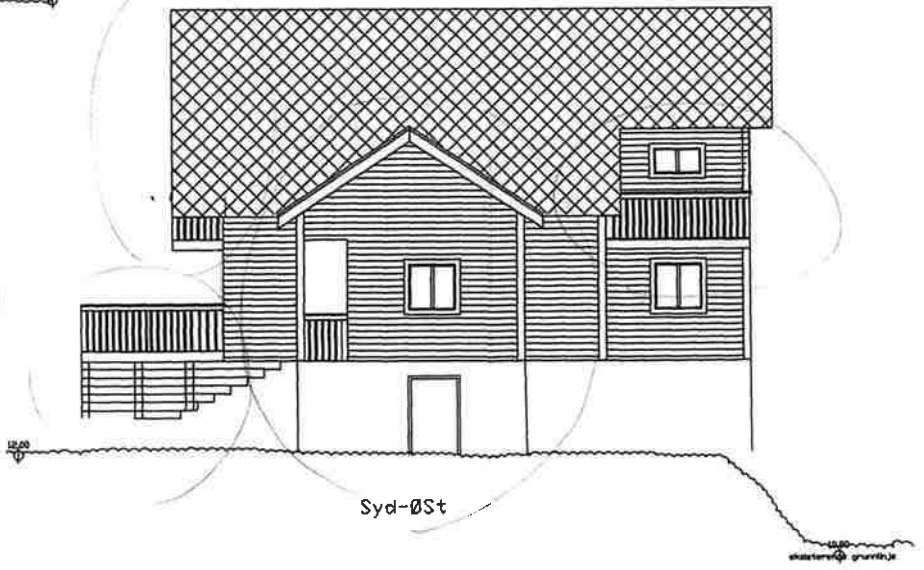

Nord-Øst




Nord-Vest




Syd-Vest



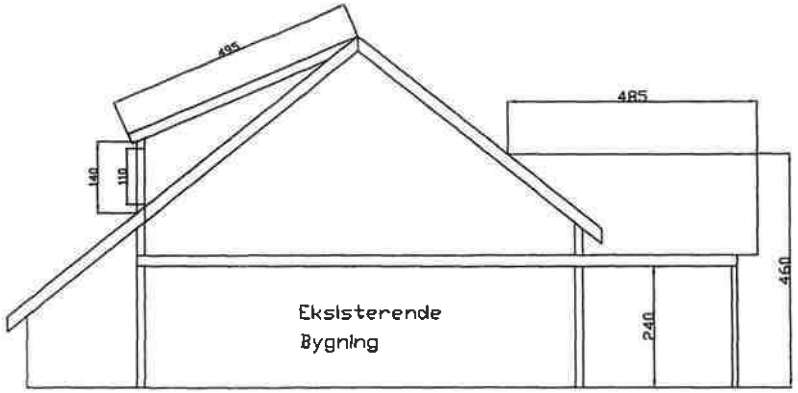

Syd-ØSt

| Dato | Konstr.Tegnet | | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 21.05.08 | K.M.S.S | | 1:100 |

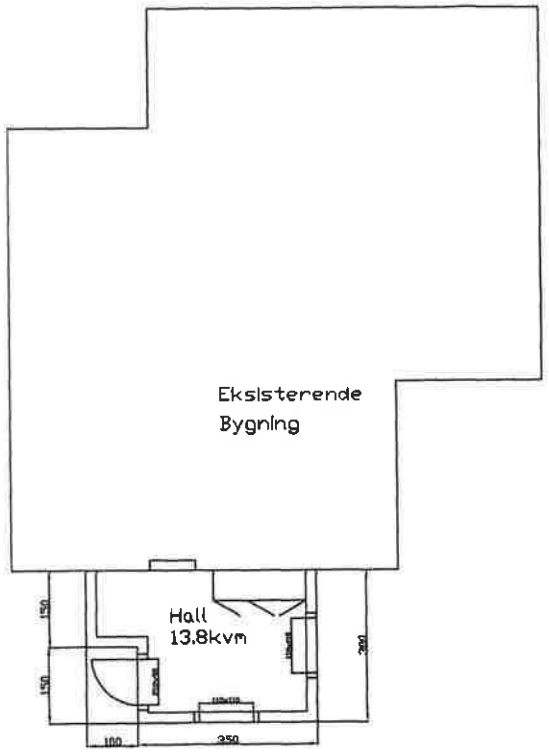
Fasader

BN Prosjekt AS

E-2




Snitt



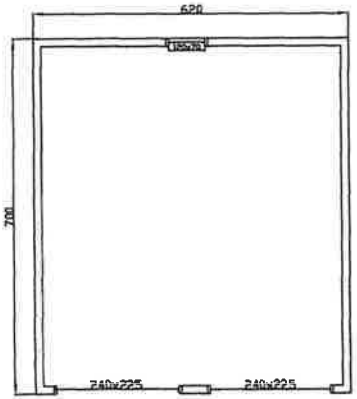

Plan tilbygg

| Dato | Konstr.Tegnet | | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 21.05.08 | K.M.S.S | | 1:100 |

Plan og snitt

BN Prosjekt AS

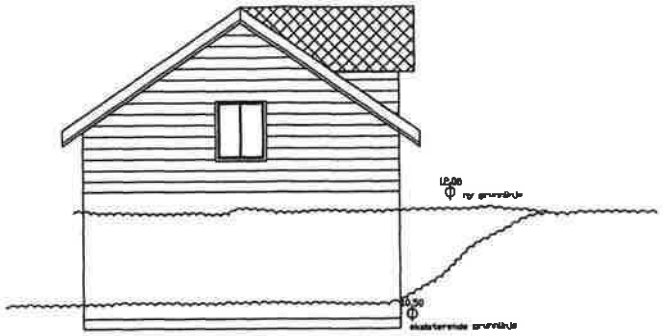
E.3



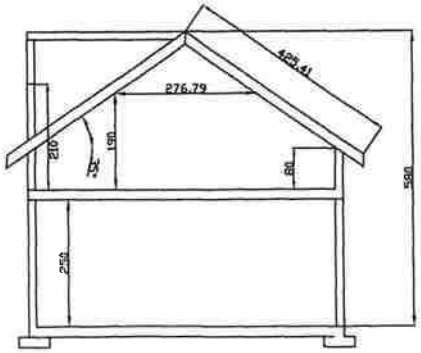


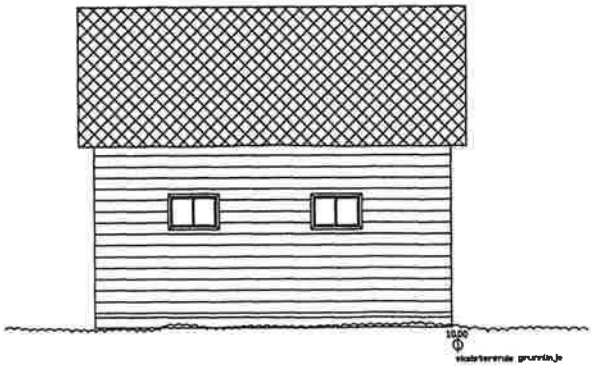


Syd-ØSt

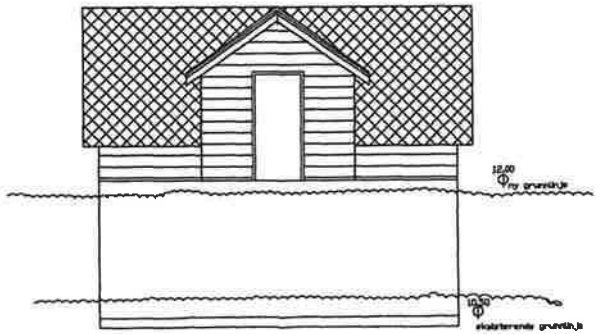



Nord-Vest




Nord-Øst




Syd-Vest

LOFT : 4 x 6,7 = 26,8 m² BRA
+ TETS : 59 x 6,7 = 39,5 m² BRA
= SUM GARASJE = 66,3 m² BRA

| Dato | Konstr.Tegnet | | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 27.05.08 | K.M.S.S | | |
| Rev dato 09.06.08 | | | 1:100 |

Garasje

BN Prosjekt AS

# Renteansvarsrapport pr. 01.01.2026

| Hentet fra renteavregningsoppdraget: | jul.25 | aug.25 | sep.25 | okt.25 | nov.25 | des.25 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | kr 70 365,29 | kr 81 597,44 | kr 79 624,65 | kr 41 716,21 | kr 48 199,99 | kr 174 024,41 |

**Gj.snitt. renter godskrevet klientkonto, siste 6 mnd/gir en indikasjon på hva som burde stå på konto til enhver tid** **kr 82 588,00**

**Hentet fra renteansvarsrapporten:**

| Renter på klientkonto | Ikke kapitalisert rente | Skyldig rente | **Rentebuffer** |
|---|---|---|---|
| kr 86 692,90 | kr 25 424,57 | kr 33 356,60 | kr 78 760,87 |

**kr -3 827,13** **Renteunderskudd**

| | |
|---|---|
| **Selskap:** | Privatmegleren Moss |
| **Avstemt av:** | Rikke Ødegaard |
| **Avstemt pr:** | 01.01.26 |

**1) Avstemming av klientregnskap**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Reelt klientansvar iflg saldoliste | kr | 25 631 668,44 | (Saldoliste) | |
| Reelt klientansvar bank iflg hovedbok | kr | 25 631 668,44 | (Hovedbok) | 25 631 668 |
| Differanse I | | - | | |
| | | | | |
| I sum reservert som klientinnskudd | | | | 25 631 669 (Kontoutskrift fra banken) |
| Differanse II | | | | 0 |

Differanse I

~~Renter ført klientmidler bank, ikke reskontro~~

~~Utlegg ført på 1520, ikke i reskontro~~

AVVIKENE SOM FREMKOMMER I RAPPORTEN KLIENTANSVAR I SAKENE:

**0,00**

| Saksnummer: | Forklaring på beløp: |
|---|---|
| | - |
| 000-00-9999 Avregninsoppdraget | - |
| Sum forklarte avvik | - |
| Differanse | - |

Moss, 12.01.26

Rikke Ødegaard
Oppgjørsansvarlig/ Eiendomsmegler MNEF

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Skyldig rente** | kr | 33 357 | (Renterapport: "Rente dette oppdrag netto") |
| **Renter på klientkonto** | kr | 86 693 | Renter i bankoppdraget i Core |
| **Ikke kapitalisert rente** | kr | 25 425 | Corporate nettbank påløpte renter |
| **Overskuddsrente/Rentebuffer** | kr | 78 761 | |

**Mener vi må ha en rentebuffer på ca. kr 82588,-. Se egen beregning.**

-kr 3 827 som renteunderskudd

Se egen beregning i vedlagt excel-ark.

Overfører kr 4 000,- fra drift til klient

Saldoliste

Rapport pr.: 31.12.2025
Rapportdato: 12.01.2026 11:47

| Avdeling | Oppdragsnr. | Adresse | Selger | Kjøper | Bank | Megler | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 116 | 1116250001 | Løenveien 3 | 0,00 | 0,00 | 12 190,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250002 | Løenveien 3 | 0,00 | -12 000,00 | 18 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250003 | Løenveien 3 | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250004 | Løenveien 3 | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250005 | Løenveien 3 | 0,00 | 50,00 | 6 590,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250006 | Løenveien 3 | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250007 | Løenveien 3 | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250008 | Løenveien 3 | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250009 | Løenveien 3 | 0,00 | -20 000,00 | 26 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250010 | Løenveien 3 | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250011 | Løenveien 3 | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250012 | Løenveien 3 B | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250013 | Løenveien 3 B | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250014 | Løenveien 3 B | 0,00 | 0,00 | 6 095,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250015 | Løenveien 3 B | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250016 | Løenveien 3 B | -1 279 455,00 | 1 307 090,00 | 0,00 | -10 545,00 | |
| 116 | 1116250017 | Løenveien 3 B | 0,00 | - 50,00 | 6 095,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250019 | Løenveien 3 B | 0,00 | 0,00 | 12 190,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250020 | Abels gate 24 A | 0,00 | 0,00 | 10 000,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250021 | Abels gate 24 B | -5 150 000,00 | 5 150 000,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250022 | Abels gate 24 C | -5 496 150,00 | 5 500 000,00 | 0,00 | -3 850,00 | |
| 116 | 1116250025 | Abels gate 24 F | -5 730 405,00 | -20 990,00 | 6 068 490,00 | -169 595,00 | |
| 116 | 1116250026 | Løenveien 3 B | 0,00 | - 50,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250027 | Løenveien 3 B | 0,00 | 0,00 | 12 190,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250028 | Løenveien 3 B | 0,00 | - 50,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250029 | Løenveien 3 B | 0,00 | - 545,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250030 | Løenveien 3 B | 0,00 | - 548,00 | 12 190,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250031 | Løenveien 3 B | 0,00 | 0,00 | 6 640,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250032 | Løenveien 3 | -2 445 000,00 | 2 445 000,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250033 | Løenveien 3 C | -1 250 000,00 | 1 250 000,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250034 | Løenveien 3 | -2 380 000,00 | 2 380 000,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 116 | 1116250035 | Løenveien 3 C | -1 290 000,00 | 1 290 000,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 116 | 116249998 | Eiendomsmegler Moss AS Renteoppdrag 2024 | 0,00 | 0,00 | 159 563,44 | 0,00 | |
| 116 | 116250023 | Strandpromenaden 23A | -5 548 147,80 | 5 730 990,00 | 0,00 | -148 640,00 | |
| 116 | 116250028 | Glassverket 42 H | 0,00 | 0,00 | 6 570,00 | 0,00 | |
| 116 | 116250034 | Ryggeraet 33 | 0,00 | 0,00 | 4,00 | 0,00 | |
| 116 | 116250050 | Dyreveien 27 | 0,00 | -20 000,00 | 20 000,00 | 0,00 | |
| 116 | 116250057 | Gubberogata 9 | -6 305 446,50 | 6 547 840,00 | 0,00 | -3 850,00 | |
| 116 | 116250060 | Vardeveien 13C | 0,00 | 0,00 | 257 340,00 | 0,00 | |
| 116 | 116250076 | Charlottes vei 22 | -5 961 540,00 | 6 170 590,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 116 | 116250099 | Soliehagen 34 | -4 294 000,00 | 4 360 000,00 | 0,00 | -66 000,00 | |
| 116 | 116250101 | Borgaråsen 14 | -5 100 000,00 | 5 100 000,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 116 | 116250102 | Bråtengata 16 | -4 821 221,00 | 4 992 240,00 | 0,00 | -3 850,00 | |
| 116 | 116250103 | Borgaråsen 25 B | -3 409 682,50 | 3 659 990,00 | 0,00 | -132 019,00 | |
| 116 | 116250112 | Røysveien 48 | -13 500 000,00 | 13 858 090,00 | 0,00 | 0,00 | |

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

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

Pipe Eksperten As
B R A veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.: Vår ref.: 24/12327-9- TLOG Dato: 10.03.2025

| Utvalg | Utvalgssaksnr. |
|---|---|
| Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk | 274/25 |

## Signalveien 7 - 3/1450 - ferdigattest - rehabilitering av pipe

| | | |
|---|---|---|
| Tiltak: | rehabilitering av pipe | |
| Byggested: | Gbnr: 3/1450 | Signalveien 7 |
| Tiltakshaver: | Trine-Lise Karlsen<br>Signalveien 7<br>1597 MOSS | |
| Ansvarlig søker: | Pipe Eksperten As<br>B R A veien 55<br>1782 HALDEN | |

### Vedtak:

Det gis ferdigattest for rehabilitering av pipe, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

### Tiltaket

| | | |
|---|---|---|
| Tiltakets og arbeidets art: | rehabilitering av pipe | |
| Bygningstype og bygningsnummer: | Enebolig | 145727626 |
| Antall pipeløp per boenhet | Ingen endring | |

| Vedtakstype | Vedtaksnummer | Vedtaksdato |
|---|---|---|
| Ett-trinn | 1305/24 | 20.12.2024 |

### Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 03.03.2025.

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.

Moss kommune

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*

Stephen Bryne
På vegne av
Live Eek
avdelingsleder

Tatiana Logan
arkitekt tlf 96 94 28 52
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pipe Eksperten As | B R A veien 55 | 1782 | HALDEN |
| Trine-Lise Karlsen | Signalveien 7 | 1597 | MOSS |

Kopi til:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Brann- og redning, Movar Iks | Tykkemyr 2 | 1597 | Moss |

Moss kommune

VEILEDNING OM KLAGE

**Hvor skal klage sendes?**
Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.
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

**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 skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og 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.

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

**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 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. 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.

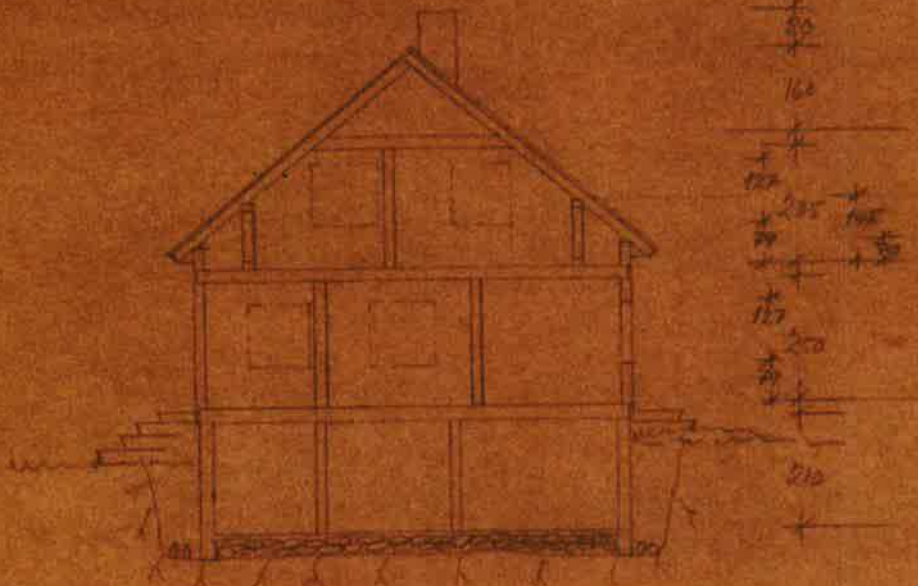
Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Bolig for herr Henry Hansen.
Signalvegen. nr. 24.
Situasjonsplan. M= 1:400

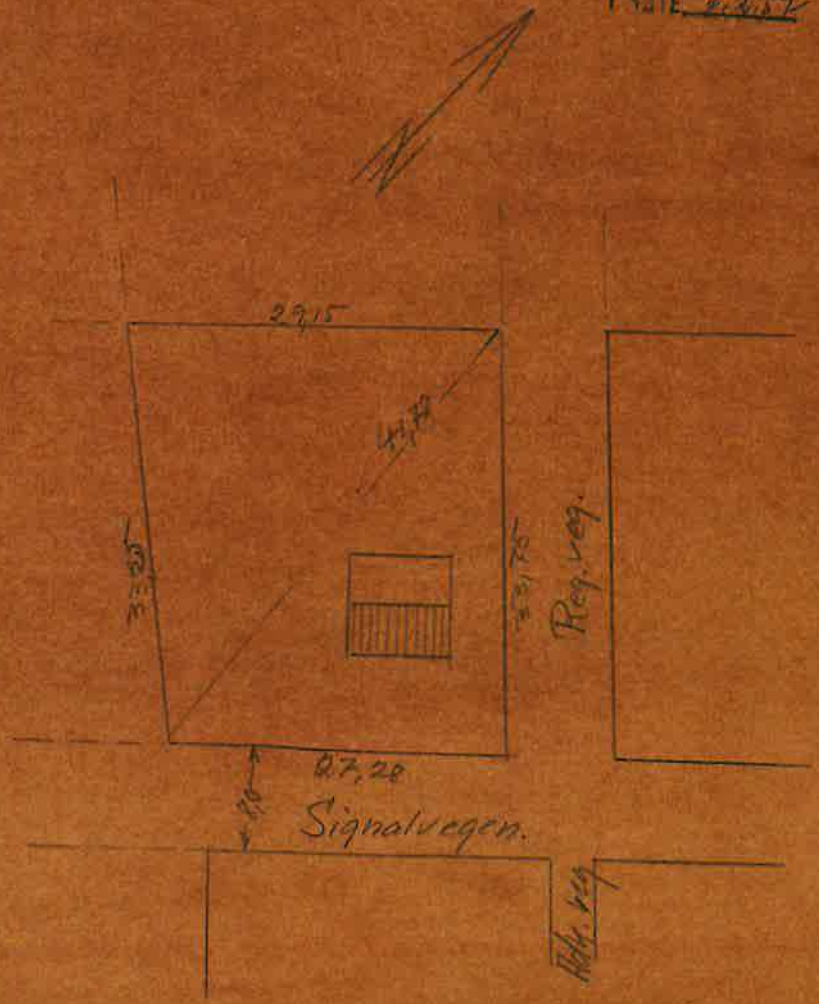
3/1950

38/57.

TEK. TEGNING NR.
4 FEB. 1957
SAK. NR. 54
DATE 2.2.57



Snitt.



EIGN. JOURNAL NR 38/57.

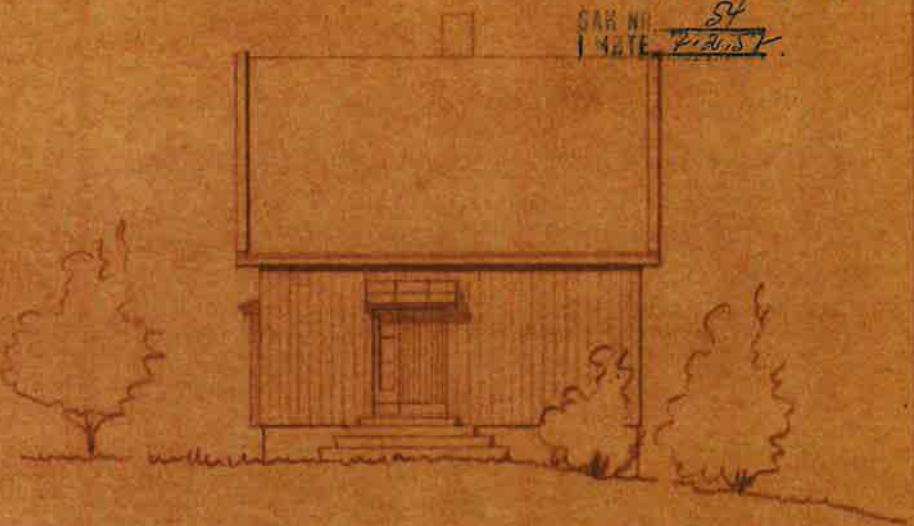
- 4 FEB. 1957

SAK NR 84

MOTE 7.2.57.



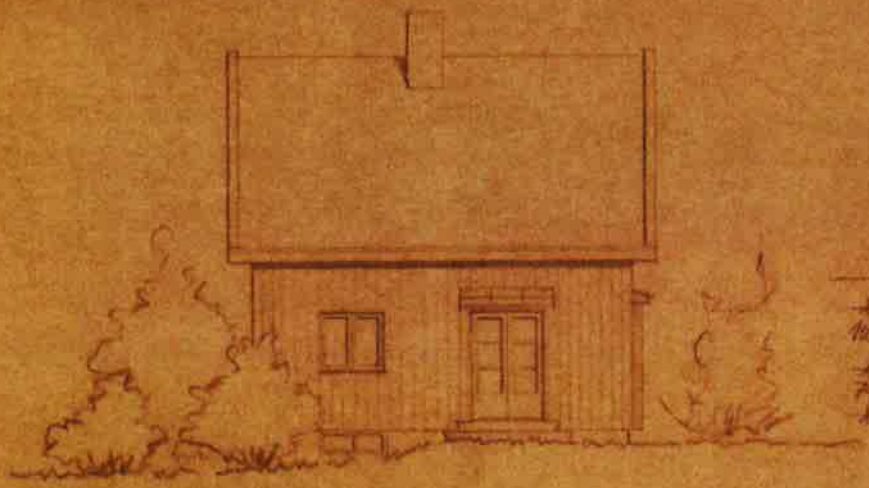
Nord



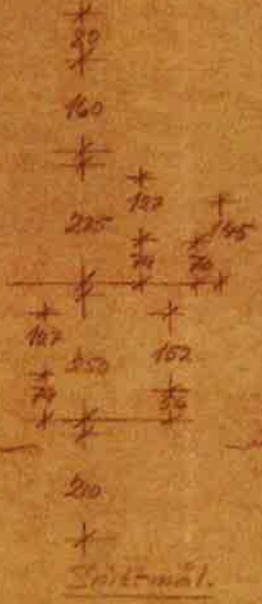
Øst

BBD. 1314-1317 A

Fasader M= 1:100.



Vest

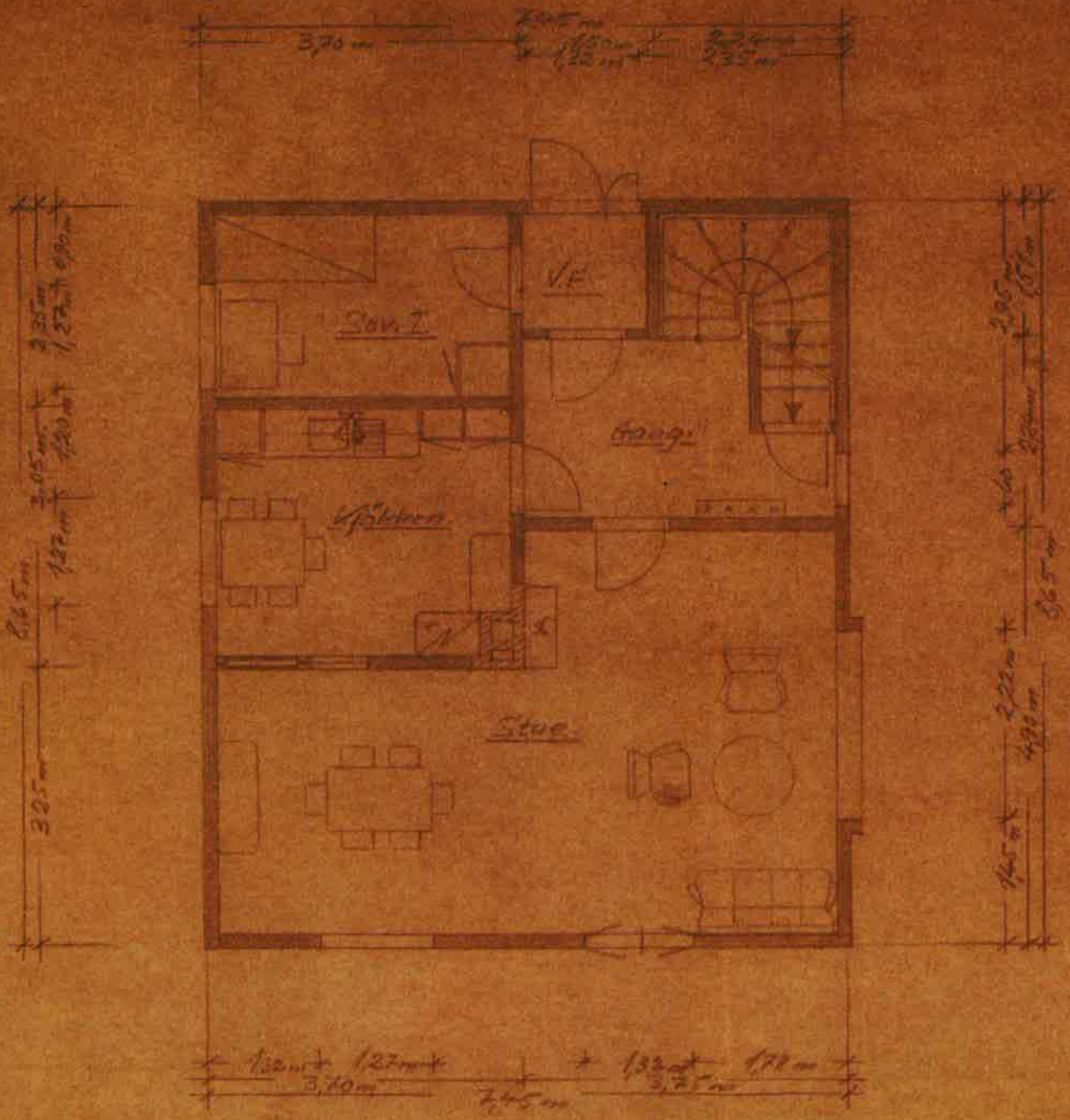



Spilt-mål.



Syd

3/1450




1132 1241-A

Plan av leilighet

M = 1:50

BYGN. JOURNAL NR. 38/57

- 4 FEB. 1957

SAK NR. 57

I NOTE 2.2.57

Brutto flate = 64,5 m²

Alle mål er innvendige mål.

| Rom | Areal | Kvm |
|---|---|---|
| Stue | 22,0 m² | 5 m² |
| Kjøkken | 9,7 m² | 1,2 m² |
| Sov. I | 7,2 m² | 1,2 m² |
| | | |

3/1450

38/57. 839. 1342 A.

Plan av 2. etasje

M 1:50.

Fasader

BYGN. JOURNAL NR

- 4 FEB. 1957

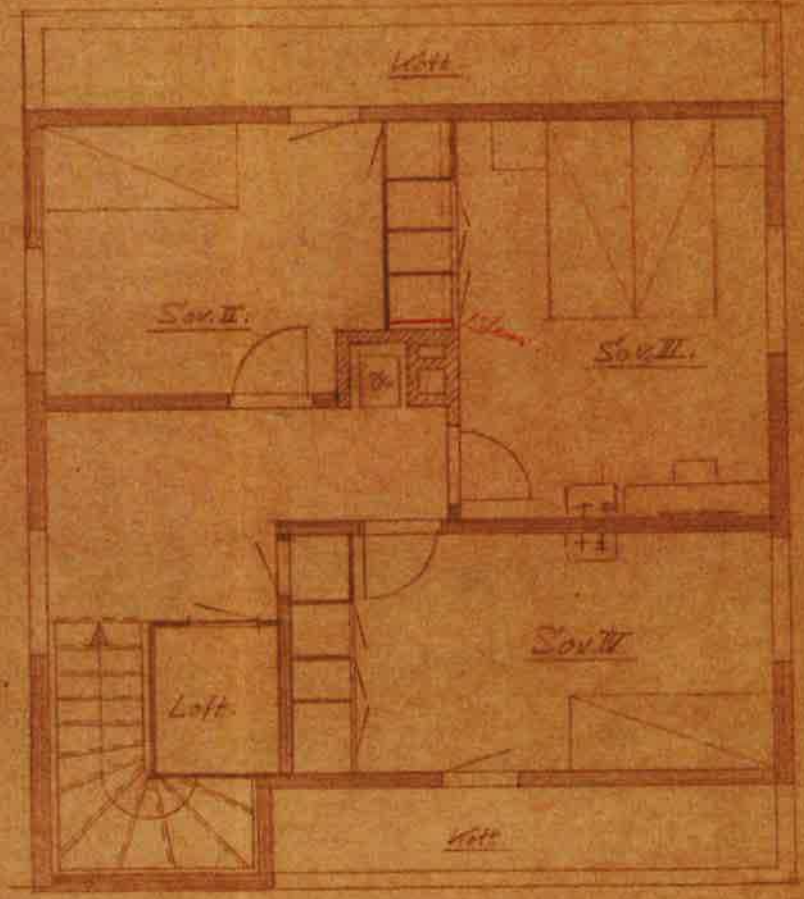
SAK NR. 54

I MØTE 7.2.57

Brutto flate = 52 m²

Alle mål er bindingsverks-mål.

| Rom | Areal | Lysfl. |
|---|---|---|
| Sov II. | 9 m² | 9,2 m² |
| Sov III. | 13 m² | 13,2 m² |
| Sov IV. | 9,5 m² | 9,2 m² |



BD 1313

Kjellerplan

Mål = 1:50

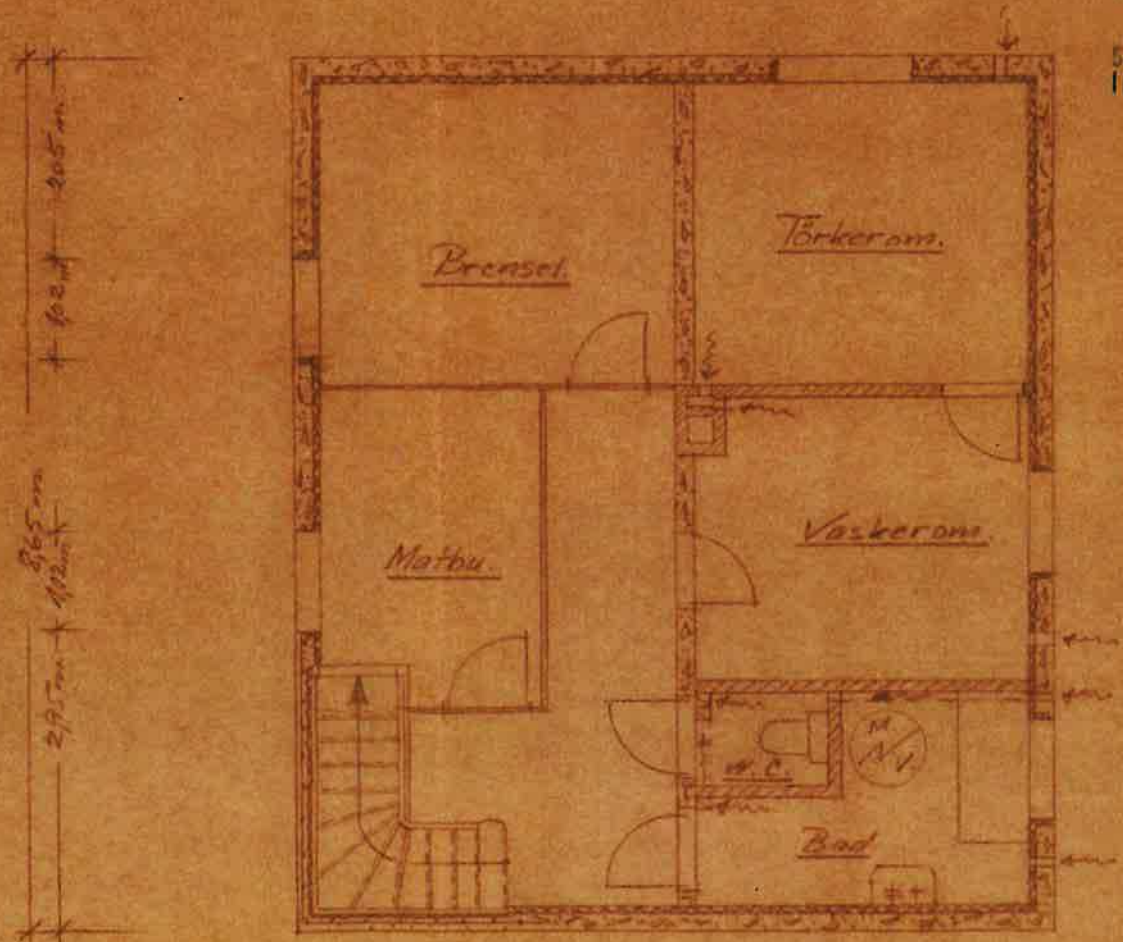
A. Eberle

ETCH. JOURNAL NR 38/57.

- 4 FEB. 1957

SAK NR 54

DATE 2.2.57




3/1450

Utskriftsdato: 12.01.2026

# Moss kommune

**Adresse:** Postboks 175, 1501 MOSS

**Telefon:** 69 24 80 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

| **Kommunenr.** | 3103 | **Gårdsnr.** | 3 | **Bruksnr.** | 1450 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Signalveien 7, 1597 MOSS | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 8 269,38 kr |
| Eiendomsskatt | 8 475,96 kr |
| Feiing | 447,96 kr |
| Renovasjon | 5 668,92 kr |
| Vann | 5 405,58 kr |
| **Sum** | **28 267,80 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 3561600 prom | 2.38 | 1/1 | 0 % | 8 477,00 kr |
| Feiing/Tilsynsavgift | 0% | 1 stk | 491.00 | 1/1 | 0 % | 491,00 kr |
| Årsgebyr Vann | 15% | 1 stk | 684.25 | 1/1 | 0 % | 684,25 kr |
| Årsgebyr Avløp | 15% | 1 stk | 1098.25 | 1/1 | 0 % | 1 098,25 kr |
| Akonto Vann | 15% | 153 m3 | 31.91 | 1/1 | 0 % | 4 882,61 kr |
| Akonto Avløp | 15% | 153 m3 | 52.32 | 1/1 | 0 % | 8 005,72 kr |
| Forbruk Vann | 15% | 157 m3 | 29.53 | 1/1 | 0 % | 4 636,52 kr |
| Betalt Vann | 15% | -154 m3 | 29.53 | 1/1 | 0 % | -4 547,93 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Forbruk Avløp | 15% | 157 m3 | 45.30 | 1/1 | 0 % | 7 111,86 kr |
| Betalt Avløp | 15% | -154 m3 | 45.30 | 1/1 | 0 % | -6 976,04 kr |
| | | | | | **Sum** | **23 863,24 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

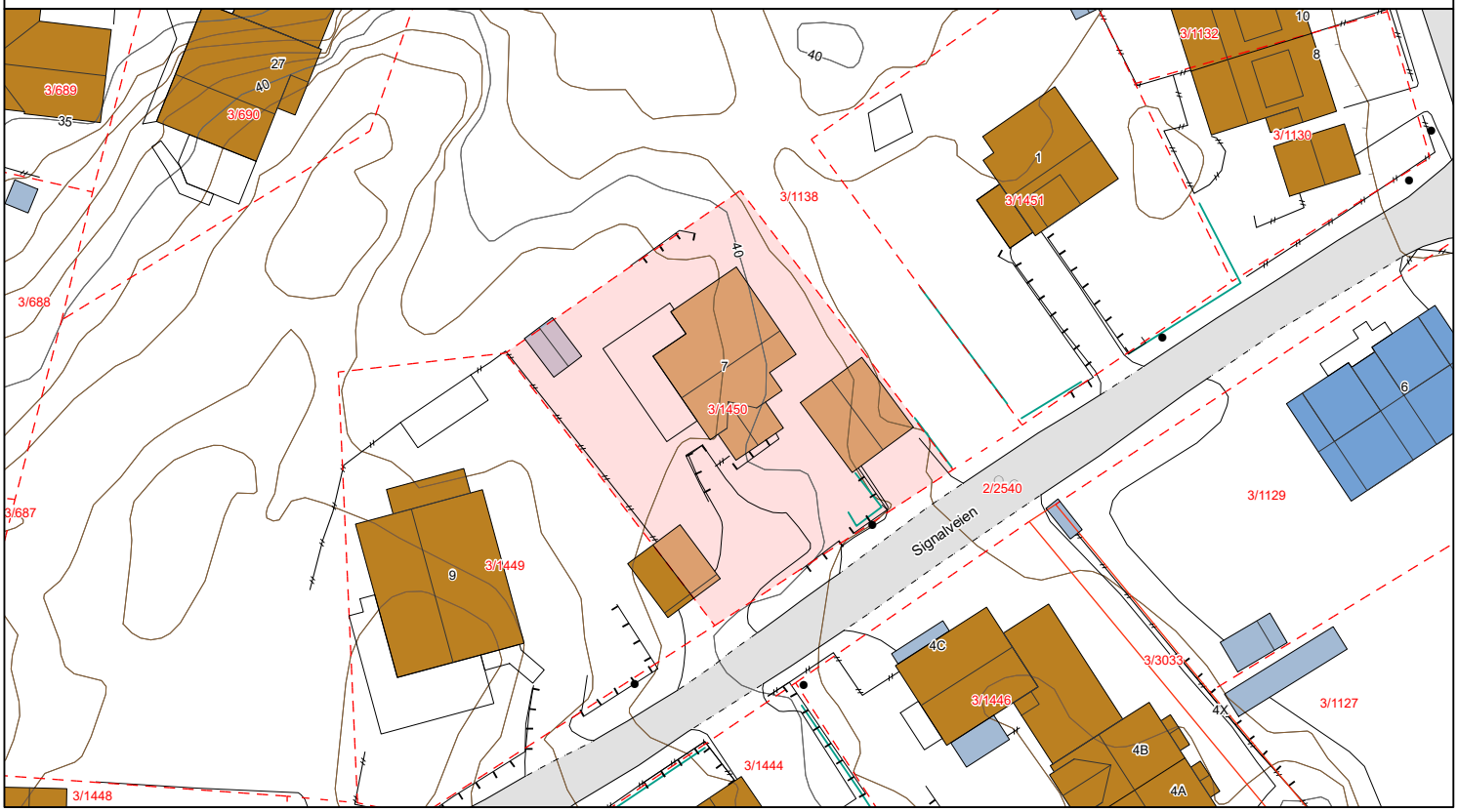
**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Oversiktskart

Adresse: **Signalveien 7, 1597 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/1450/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 905 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026



# Matrikkelkart

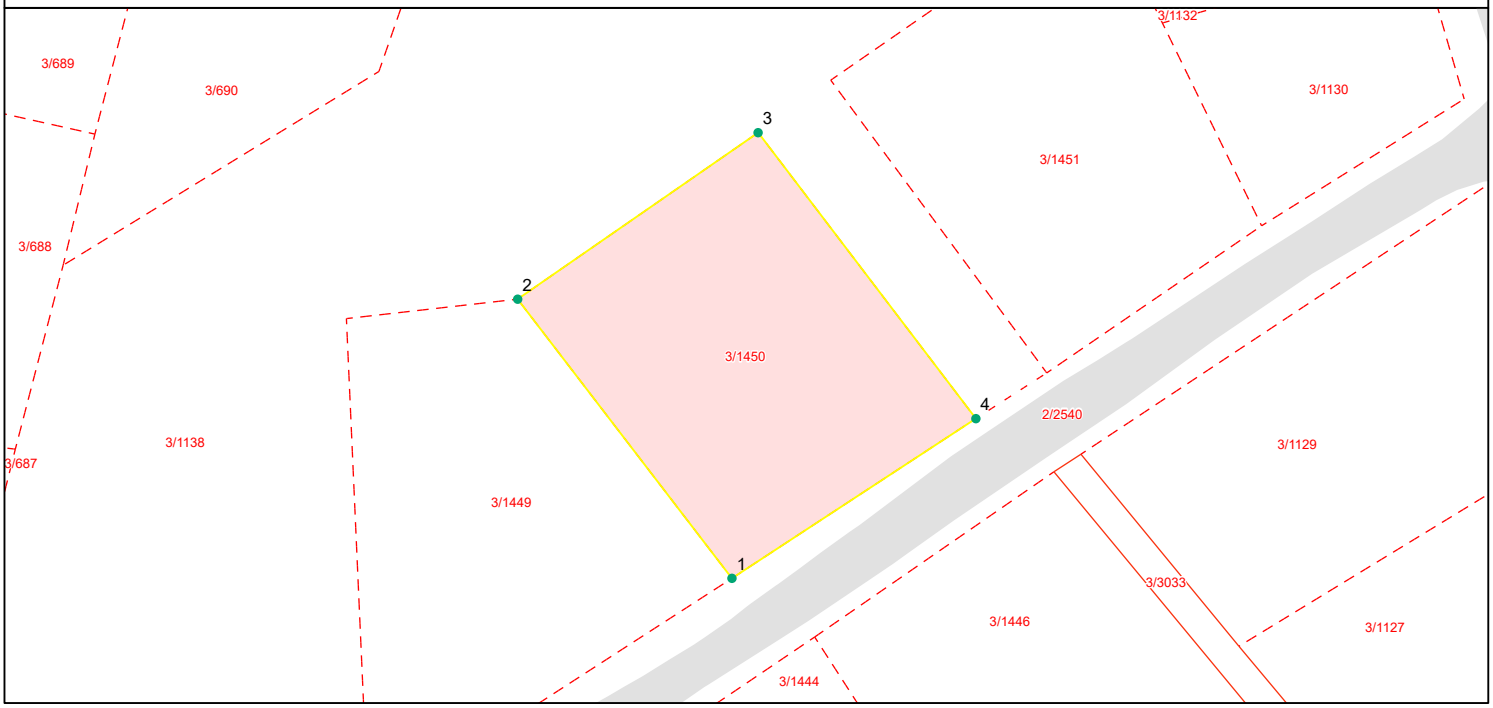
Adresse: **Signalveien 7, 1597 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/3/1450/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 905 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 12.01.2026

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 905 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6589984.85 | 595754.39 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 100 | 32.9 | 0 |
| 2 | 6590010.95 | 595734.39 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 100 | 27.33 | 0 |
| 3 | 6590026.52 | 595756.83 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 100 | 33.61 | 0 |
| 4 | 6589999.78 | 595777.16 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 100 | 27.25 | 0 |

Moss kommune

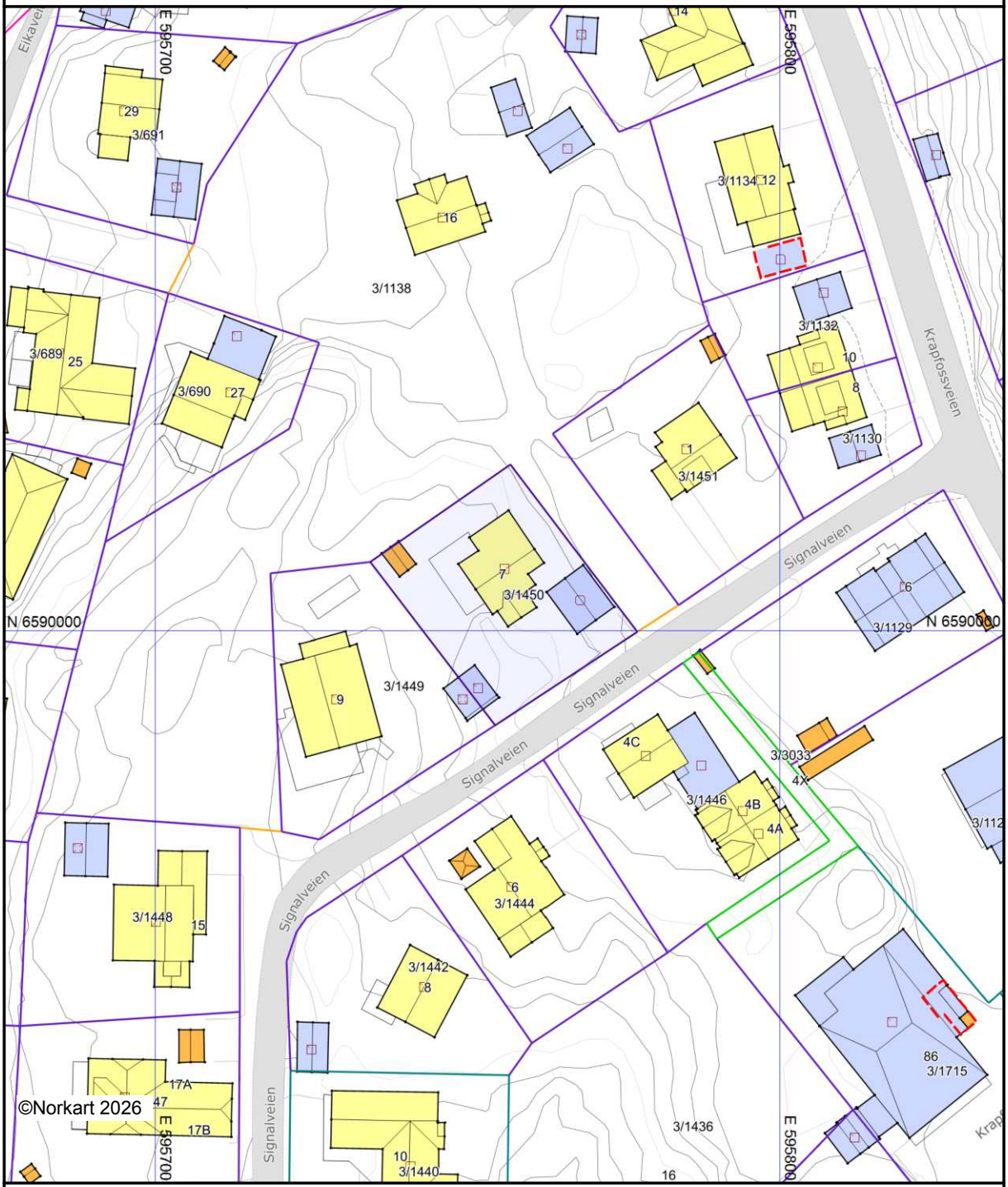
# Grunnkart

Eiendom: 3/1450
Adresse: Signalveien 7
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

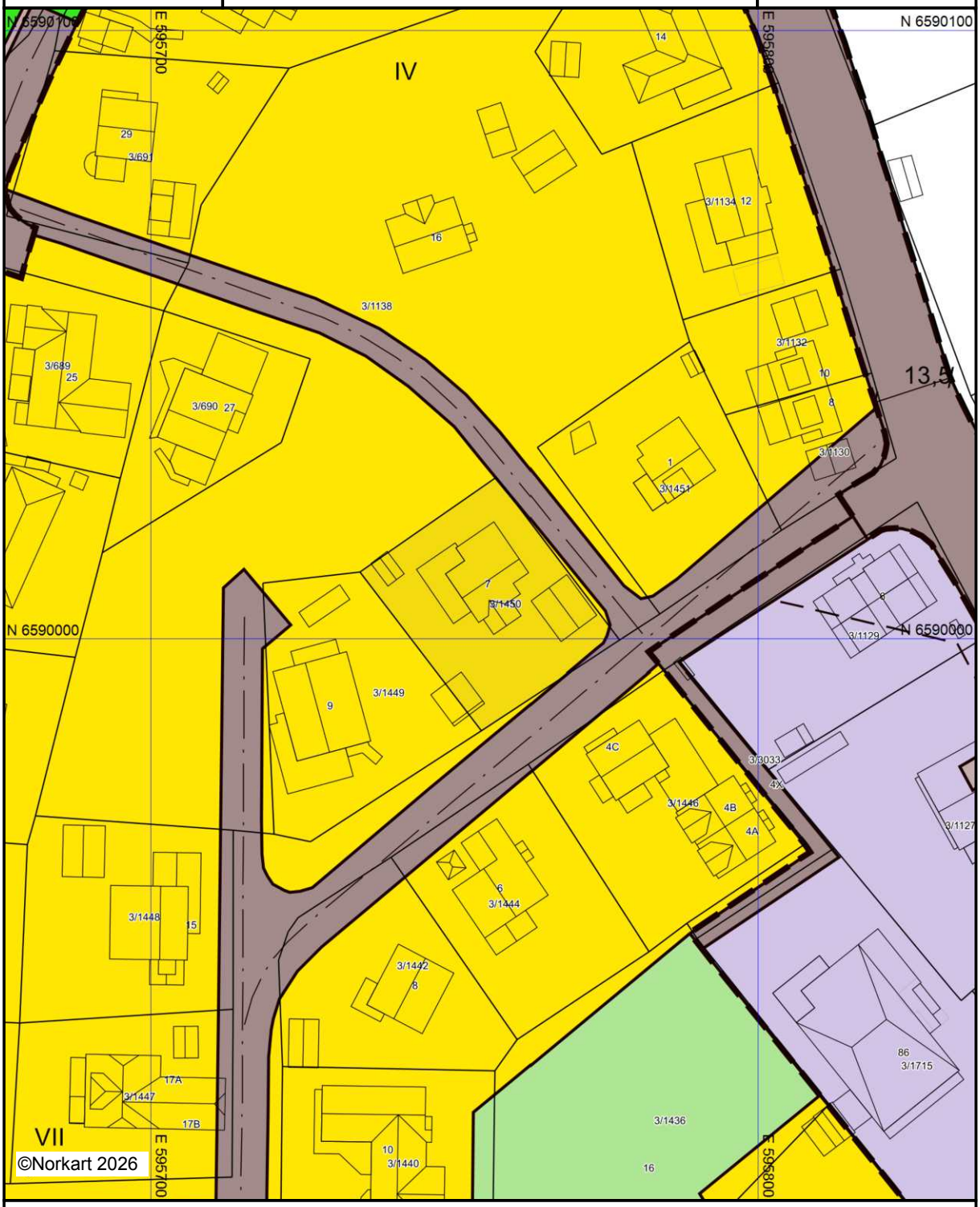
Moss kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 3/1450
Adresse: Signalveien 7
Dato: 12.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

- Friområder
- Park

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

MOSS KOMMUNE

# Utskrift

B.jr. 161/58.

av

Moss Bygningsråds

protokoll, forsåvidt angår nedenstående.

År 1958, den 5. juni holdt bygningsrådet møte.

Sak nr. 172.

Gjerrebogen 14. - Reguleringsendring.

På vegne av fru Lisbeth Thorgersen erklærer o.r.sakfører Per Røisland seg enig i følgende omregulering:

1. Signalvegen 16 og en del av Signalvegen 18 utlegges til park.
2. Resten av Signalvegen 18 disponeres som byggetomt.
3. Mot Vålervegen utparselleres 7 byggetomter av det areal som tidligere er utlagt til åpent område.

Vedtak:

Den endrede regulering ble enstemmig vedtatt i medhold av bygn.l. § 28 p.2.

- o -

Sendes herr o.r.sakfører Per Røisland, Moss, til underretning.

Moss bygningsråd, den 6. juni 1958.

formann.

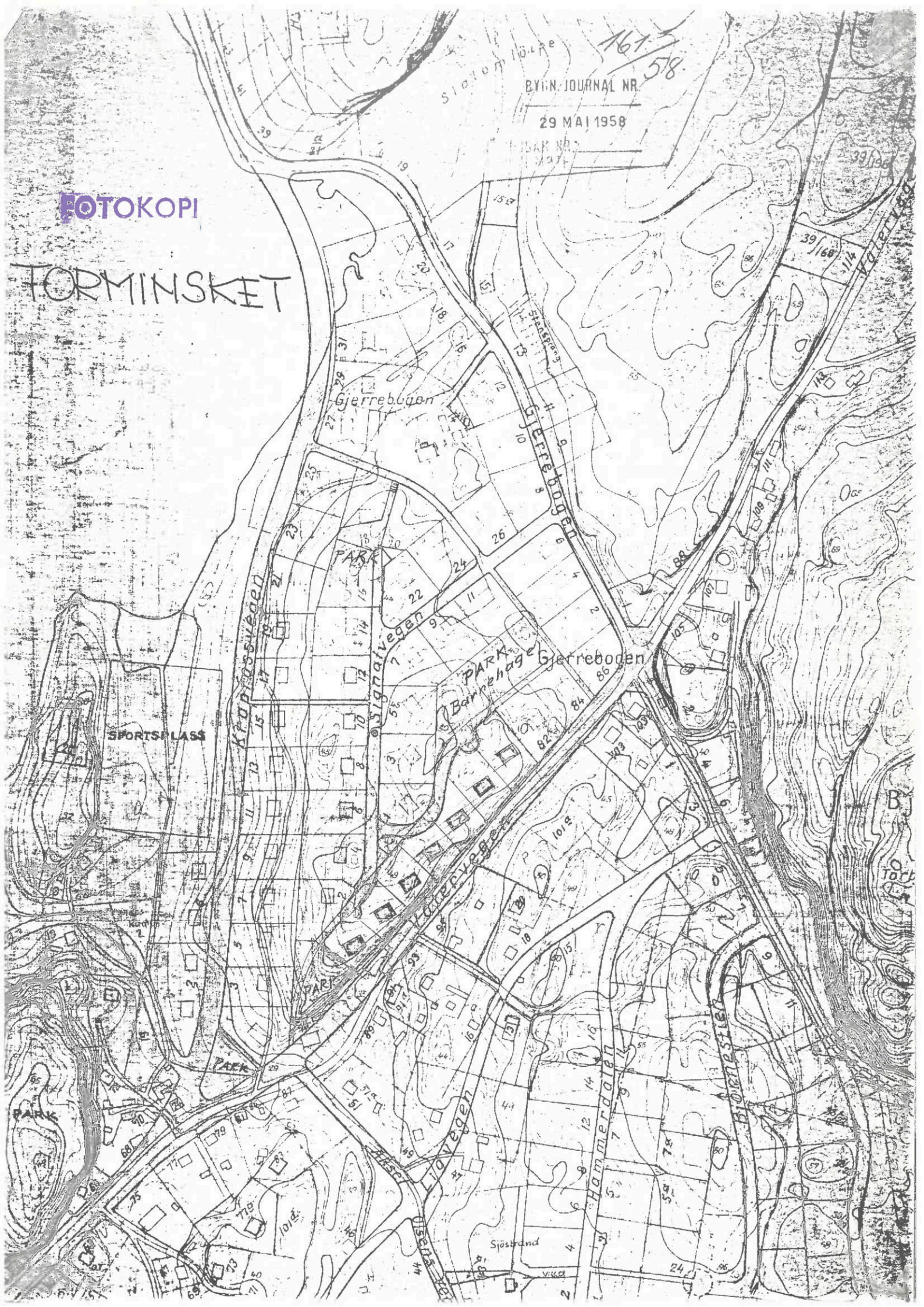
---

Ansvarshavende håndverksmester må ha undertegnet bygganmeldelsen før arbeidet settes i gang.

FOTOKOPI

FORMINSKET

BYGN. JOURNAL NR.
161/58
29 MAI 1958



Vedtekter i tilknytning til regulering

I.

1) Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus i 1 etasje.

2) Våningshus skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsetter uthusenes plassering.

3) Våningshusenes størrelse skal ikke overstige 10 % av tomtens areal. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. For 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m.

4) Uthusenes størrelse må ikke overstige 30 m².

5) Takoppbygg tillates på 1-etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

6) Butikker, (eventuelt med bensinstasjon) lager, mindre verksteder m.v. kan innres hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende.

7) Bygningenes takvinkel og farge, samt farge på gjerder må godkjennes av bygningsvesenet.

8) Mot regulert veg og mot nabo må settes opp passende gjerder som godkjennes av bygningsvesenet. Gjerdene må ikke være over 1 meter.

9) Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboen

10) Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

11) Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 3, 4 og 9 kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Eidsberg. 2)

II.

Fabrikker og annen industriell virksomhet tillates kun på de områder som i reguleringsplanen er merket A I og A II. Våningshus kan ikke føres opp på disse områder. Bygningsrådet kan dog etter at helserådets uttalelse er innhentet, gjøre unntak herfra.

Merknad:

1) ~~Bebyggelsesprosenten~~ De kommunale myndigheter må her forstå den prosentsats som anses passende for behovet i strøket, likeså uthusenes størrelse. (etter forholdene antall m²)

2) For trebygninger vil bygningsrådet følgelig ikke kunne tillate ført opp hus på flere enn 2 etasjer og ikke over 7 meters gesimshøyde, jfr. bygningslovens § 11⁴. (og 9 meters mønehøyde)

Stadfestet 28.03.1946

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|---|---|---|
| 00200366 | 30.03.2026 | 116260002 |

**Ident**
1957/1139/87

**Om dokumentet**
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

**Har du mottatt feil dokument?**
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

**Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?**
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

**Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?**
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

## Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på


**E-post**
post@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Stemplet her den 8/4-57 med kr. 20,-.

Dok. nr. 1139 Dagbokført 8/4 1957
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

# S k j ø t e.

Undertegnede Ernst Jensen skjøter hermed Signalveien 44, Moss, (areal 908.4 m") til Henry Hansen, f. 22/5 1917 for Kr. 2000.- totusenkroner - som er betalt kontant.

Hvis det viser seg nødvendig å føre over denne eiendom stikkledninger for kloakk, vann og eventuelt elektrisk kraft, må kjøperen finne seg i dette uten vederlag til ham. Ledningene skal i tilfelle legges slik at de sjenerer minst mulig.

Gjerdeplikt er selgeren uvedkommende.

Moss den 5. april 1957.

Ernst Jensen

Vi bekrefter at Ernst Jensen personlig har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær. Han er over 21 år.

Moss den 5. april 1957

Lauritz Enderød. Odd Østerud.

# 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:**
Signalveien 7, 1597 Moss
Gnr. 3, Bnr. 1450, Moss kommune.

**Oppdragsnummer:**
116260002


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Moss

**Saksbehandler:** Eirik Reinnel

**Telefon / Mobil:** 69 70 01 00 / 934 31 900

**E-post:** eirik.reinnel@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.

---