



MEGLERGAARDEN

HAUSMANNNS VEI 12



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen hjem 4

Beliggenhet 7

Nøkkelinformasjon 10

Plantegning 52

Eiendommen 55

Tekniske dokumenter 68

VELKOMMEN

Hausmanns vei 12

Boligen er antatt oppført i 1937 og er arkitekttegnet over 3 plan. Eiendommen har særegen arkitektur som skiller seg ut fra mengden, men huset bærer preg av alder, slitasje og etterslep på vedlikehold.

Hausmanns vei 12 holder en moderat standard, men med god planløsning og fin beliggenhet på populære Jeløy, har boligen et stort potensiale, for å bli en lekker drømmebolig i flotte omgivelser.

Du ønskes velkommen inn i en entre, som fører ut til en hall. Videre tilgang til kjøkken og stue.

Stuen er romslig med plass til flere sittegrupper. Legg spesielt merke til peisen i stuen. Murt opp med naturlig plass til kosekrok, perfekt for sene sommerkvelder eller kalde vinterdager! Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en god atmosfære. Fra stuen er det utgang til markterrasse og herfra er det videre tilgang til den frodige hagen.

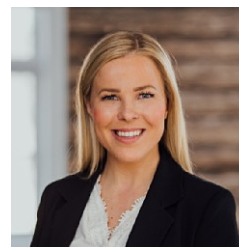


Christian Müller

Eiendomsmegler MNEF

97960947

muller@meglergaarden.no



Vilde Svarstad Johnsen

Eiendomsmegler

99126050

johnsen@meglergaarden.no







Fra stuen kommer du inn til spisestuen, med store vindusflater som slipper inn grønne trær og noe sjøutsikt.

En eldre malt kjøkkeninnredning, med benkeplate i laminat og stål ved utslagsvasken. Av hvitevarer er det kun oppvaskmaskin.

Fra hallen i gangen, er det en spektakulær trapp opp i 2. etasje hvor det er en gang, fire soverom og et bad.

Stort romslig hovedrom med utgang til en balkong og nydelig sjøutsikt!
Fra gangen er det utgang til takterrasse med gode solforhold.

Badet er innredet med dusj, wc, servantskap og speil og med nyere wc. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

I kjelleretasjen er det vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, bad og badstue. To boder og et teknisk rom.

Det er oppført to garasjer på tomten.

Hagen er over flere platåer og innbyr til fotballspilling, gjemsel og sosiale sammenkomster. Porten nederst i hagen gjør veien til sjøen kort. Eget drivhus hvor du kan dyrke urter til middagsselskapet, eller hente ut fredagsblomstene.

Med barn i hus er det godt å vite at boligen ligger fint og høyt plassert, innerst i en blindvei. Hausmanns vei 12 er en meget hyggelig eiendom, beliggende i et svært barnevennlig område. Midt i blink for deg som vil skape ditt drømmehjem for familien. Med få skritt til både sjø og strand, skog og by gir dette deg en enkel mulighet til en variert og aktiv livsstil.

Eiendommen har et kjempepotensiale - ta på deg snekkerbuksene eller engasjer de rette folkene og skap ditt drømmehjem!

Velkommen til en hyggelig visning!



NØKKELINFO

Hausmanns vei 12

Prisantydning	9 500 000
Omkostninger	252 828
Totalpris	9 738 878
P-rom	188 m ²
Bruksareal	215 m ²
Soverom	4
Bad	2
Eierform	Eier
Byggeår	1937
Tomt	1 594 m ² Eiet tomt

















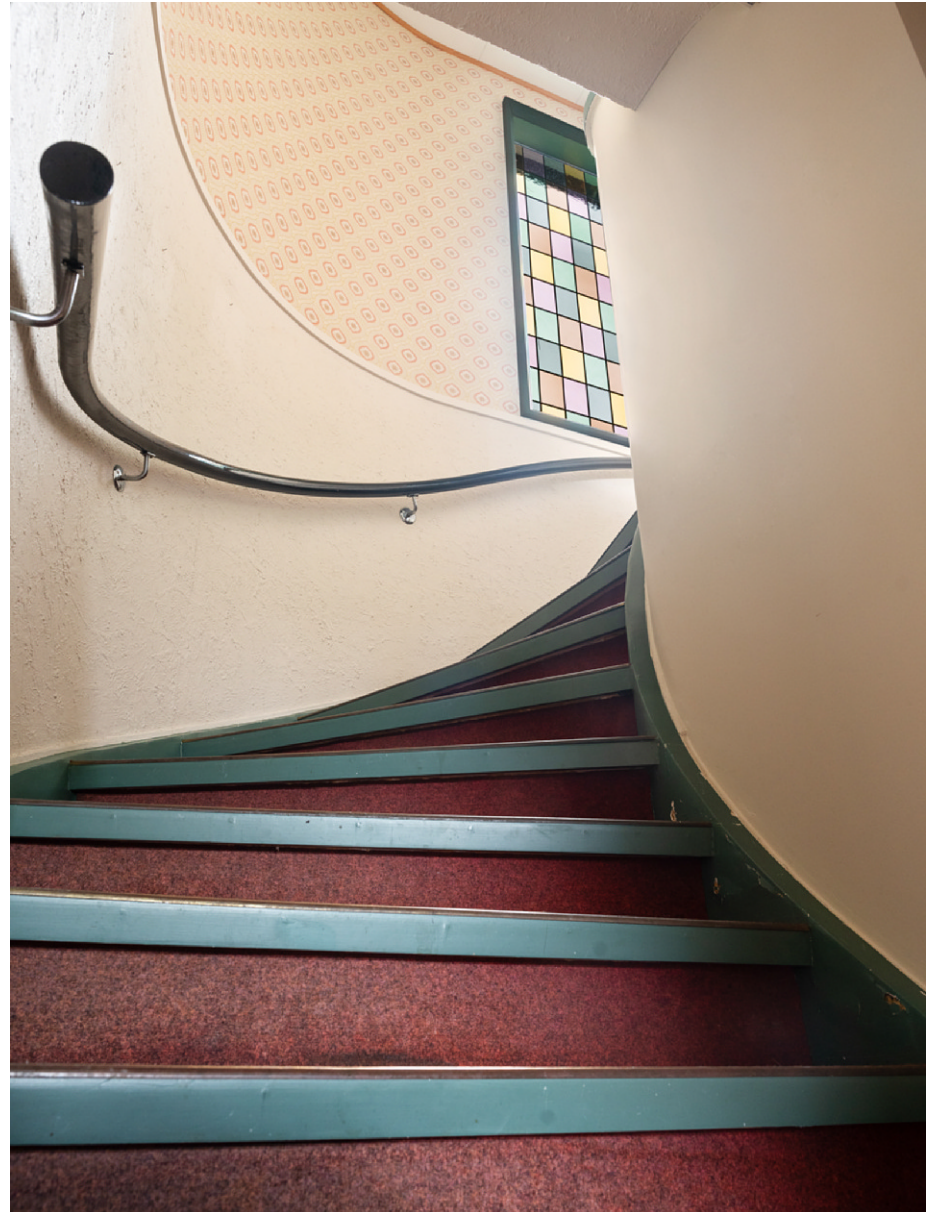




























































BELIGGENHET

Her finner du boligen

Hausmanns vei 12 ligger i et veletablert og meget ettertraktede villaområdet på Jeløy. Her har du alt i umiddelbar nærhet, både sjø, strand, by og friluftsområder. Det er bare noen få minutters gange fra boligen og ned til flere badestrender som Søly, Fiske, Vårli samt småbåthavnen Søly båthavn. Ca. 18 minutters gange til togstasjon med flere avganger pr. time til Oslo, og overkant av 30 minutters reisevei inn.

I retning sentrum spaserer du forbi bystranden Sjøbadet, KIWI og Mors Café. Videre over kanalbroen har du togstasjonen på høyre side med flere avganger både til Oslo og de øvrige Østfoldbyene. Tar du til venstre kommer du raskt til gågaten i Moss og kjøpesenteret Amfi Moss med bussterminal.

Videre kan naturskjønne og kulturrike Jeløya tilby et mangfold av turområder samt de kjente galleriene Alby - Galleri F15, og Røed gård med gallerier, kafé og annet utsalg.

Er man glad i båtliv, finnes flere småbåthavner på Jeløy med aktivt maritimt miljø i sommermånedene.

Å bo på Jeløy gir deg denne unike kombinasjonen av roen ved havet og urbane - og kulturelle innslag, slik at du ikke trenger å velge mellom by og natur!

For de mer shoppingglade, ligger Amfi Moss, Mosseporten Senter og Rygge Storsenter, samt handelsområdet Høyden/ Varnaveien bare noen minutters kjøretur unna.

For småbarnsfamilier er det verdt å merke seg at det er gangavstand til skoler og barnehage.







PLANTEGNING

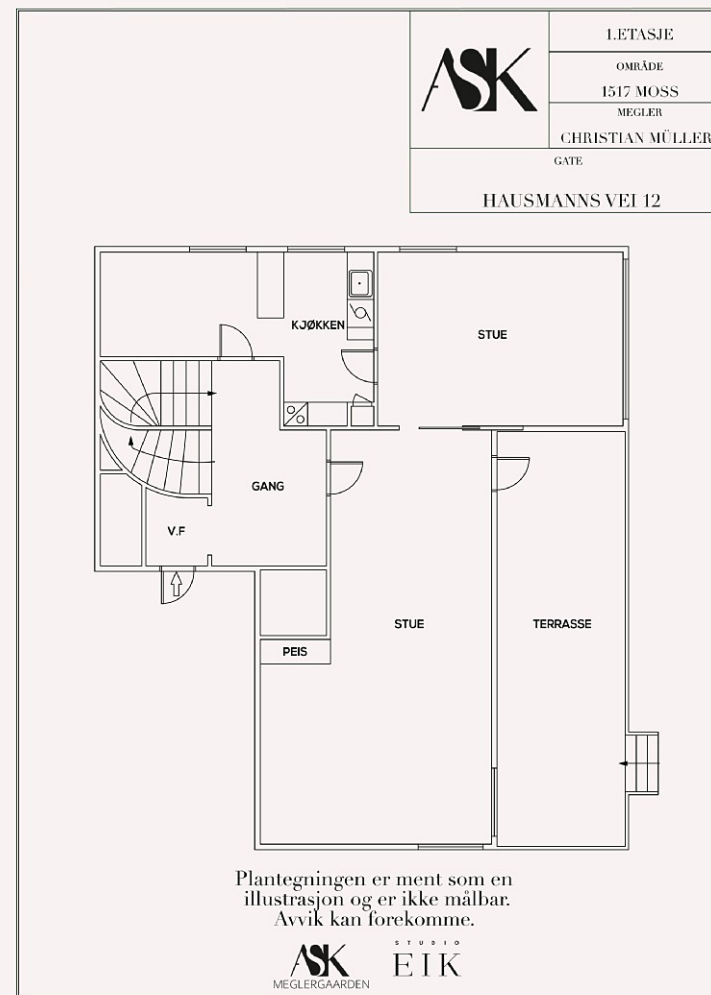
Hausmanns vei 12

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue og kott.
 2. etasje: Gang, fire soverom og bad.
- Kjeller: Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, bad og badstue. To boder og et teknisk rom.

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med parkett, laminat og teppe. Vegger med tapet, panel og brystpanel. Himlinger med takessplater. Det er nyere parkett og veggplater i hallen i 1 etg etter en lekkasje.



ASK	2.ETASJE
	OMRÅDE
	1517 MOSS
	MEGLER
CHRISTIAN MÜLLER	
GATE	
HAUSMANN SVEI 12	

Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

ASK	KJELLER
	OMRÅDE
	1517 MOSS
	MEGLER
CHRISTIAN MÜLLER	
GATE	
HAUSMANN SVEI 12	

Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.



EIENDOMMEN

Jeløy - Utsikt, stor tomt, innerst i blindvei, funkis, oppussingsobjekt. Må sees!

Adresse

Hausmanns vei 12, 1517 MOSS

Registerbetegnelse

Gnr. 1, Bnr. 1951, Moss kommune.

Pris

Prisantydning	kr	9 500 000,-
Omkostninger	kr	238 878,-
Totalpris inkl. omk.	kr	9 738 878,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	9 752 828,-

Omkostningene består av

Tingl.gebyr pantedokument kr 585,-

Tingl.gebyr skjøte kr 585,-

Pantattest kjøper kr 208,-

2,5% dokumentavgift kr 237 500,-

Valgfri omkostninger:

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 950,-

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 238 878,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Kommunal info

Kommunale avgifter pr. år: Kr 17 489,- pr. år 2022

De kommunale avgiftene inkluderer; Eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, samt feieavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

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.

Eiendomsskatt: kr 9096,-

Areal

BRA/P-rom: 215 m²/188 m².

Antall soverom

4

Eierform

Eier

Boligtype

Funkisbolig tegnet av arkitekten Frithjof Reppen (ref. byggesøknad).

Parkering

Det er biloppstillingsplasser på tomten. Det er oppført to garasjer på eiendommen, hvor kun den ene har adkomst for bil.

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse 1 594 m² på Eiet tomt

Deler av tomten er skrånende mot sydøst, mot sydvest er det stort areal med gressplen, stor rododendron og ett pæretre. Beregnet tomteareal iht kommunens

opplysninger er 1593,5.

Byggeår

Antatt 1937 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, spisestue, stue og kott.
2. etasje: Gang, fire soverom og bad.

Kjeller: Vindfang, gang, toalettrom, vaskerom, bad og badstue. To boder og et teknisk rom.

Innvendige overflater:

Gulvene er belagt med parkett, laminat og teppe. Vegger med tapet, panel og brystpanel. Himlinger med takessplater. Det er nyere parkett og veggplater i hallen i 1 etg etter en lekkasje.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskiltet fra Ask Meglergaarden. Velkommen til visning!

Byggemåte

Byggemåte er beskrevet av takstmann Kim-André Opalka Pettersen:

Taktekkingen er av pappshingel. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Utvendig liggende bordkledning. Metalrenner og nedløp. Taket har sperrekonstruksjon. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Blyglassvindu i trapp opp til 2 etg. Ytterdør i tre i kjeller og 1 etg. Enkel terrassedør i 1 etg. To enkle terrassedører i 2 etg. For ytterligere informasjon se tilstandsrapporten som er vedlagt i salgsoppgaven.

Hvitevarer og tilbehør

Eiendommen i sin helhet overtas slik den var ved besiktigelse. Det vil ikke bli ytterligere vasket eller ryddet før overtagelse.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 15.12.1947 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt. Det foreligger godkjente tegninger på fasadeendring for balkong og vinduer mot syd. Godkjenningen er datert 27.10.2000.

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

Opprinnelige tegninger stemmer nokså med dagens bruk med noe unntak i kjeller hvor det er etablert badstue og bad.

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer og luft til vann varmepumpe. Det står en gammel

sentralfyr i kjeller som ikke er i bruk.

Energimerking

Energikarakter E

Oppvarmingskarakter Gul

Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Internett- og tv-leverandør

Det er ikke innlagt nett/fiber i boligen.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon

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

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Boligen ligger i en faresone: ras- og skredfare.

Kommuneplaner

Id KP_3002
Navn Kommuneplanens arealdel 2021-2032
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 24.03.2021
Delarealer Delareal 1 594 m2
Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
OmrådenavnBolig
Delareal 1 594 m2
KPHensynsonenavn H310
KPFare Ras- og skredfare

Reguleringsplaner

Id 2
Navn GRIMSRØD - JELØY
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 30.09.1936
Delarealer Delareal 78 m2
Formål Park
Delareal 1 406 m2
Formål Boliger
Felt navn VIII

Id 297

Navn GRIMSRØD. PUTTEN 8 ALT. 1
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 09.12.2003
Delarealer Delareal 97 m2
Formål Boliger
Felt navn B2
Delareal 11 m2
Formål Turvei
Delareal 2 m2
Formål Felles avkjørsel

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon fra Moss kommune. Privat vei. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Diverse

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at ASK sin standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Skattemessig formuesverdi

Primærbolig kr 1 415 028,- for 2021

Sekundærbolig kr 5 094 102,- for 2021

Visning

Vi oppfordrer til å benytte visningspåmelding, dette sikrer god oppfølging fra megler. Ta gjerne kontakt med megler i forkant av visning dersom du har spørsmål.

Hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Viktig informasjon

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Forbehold

Alarm medfølger boligen under forutsetning av videreføring av abonnement.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Heftelser og servitutter

Bestemmelse om bebyggelse

Dagboknr.: 905992

Dato: 10.09.1935

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

§ 6-1. Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Meglerforetakets vederlag

Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).

Markedspakke: Finn.no - Den største pakken med bl.a. ukens bolig Finn.no, BLINK med unik målretting, Askeiendomsmegling.no, Meglergaarden sin Instagram-konto m/ reel, Meglergaarden sin Facebook-konto, Egen nettside til deres bolig Digitalt

prospekt, Fysiske prospekt, Fastout - 360 graders dronebilde av ditt nærområde, Nettkarusell i Moss Avis, Vindusplakat i våre lokaler, Tv-skjerm i våre lokaler - inne og ut mot gaten, Til salgs-plakat på vegg kr 16 900,- (inkl. mva).

Tilrettelegging kr 12 900,- (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Kommunale opplysninger kr 3 150,- (inkl. mva).

Hjemmelskerklæring kr 585,- (inkl. mva).

Andre rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

1935/905992-1/87 Bestemmelse om bebyggelse

10.09.1935 Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Sentrale lover

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Tilstandsrapport/takst

Utført av Kim-Andre Opalka Pettersen i PETTERSEN TAKSERING den 15-05-2023.

I det sørvestlige hjørnet av stuedelen er det observert maur.

Det foreligger en tilstandsrapport for eiendommen datert 23.05.23 utført av Stian

Pettersen. Takstmann har i sin rapport gitt følgende konstruksjoner TG2:

- Utvendig

Nedløp og beslag:

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

-Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er registrert symptom på sopp/råte. Noe borebillehull, der bjelkene i kjeller er synlige.

Radon:

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

Krypkjeller:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er avvik: Eldre trapp med slitasje

Innvendige dører:

Det er avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Eldre dører med slitasje.

-Spesialrom:

Overflater og konstruksjon - toalettrom:

Eldre toalettrom.

-Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er avvik: Det er irr på rør. Enkelte rør er isolert med eternitt. Eternitt inneholder asbest og må behandles som spesialavfall og etter strenge bestemmelser for håndtering.

Det henvises til Arbeidstilsynets nettsider for mer informasjon om asbest.

Avløpsrør:

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Eldre radiatorer.

-Tomteforhold

Drenering:

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. En del saltutslag i kjeller.

Grunnmur og fundamenter:

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Følgende konstruksjoner har fått TG3:

- Utvendig:

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Flere bord med råte. Avskalinger og bobler i overflatebehandlingen, kledningen har høyst sannsynlig vært behandlet med linolje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

Vinduer:

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Flere vinduer er punkterte. Samtlige vinduer er skadet eller har betydelig slitasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

Dører:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til

rekkverkshøyder. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens

forskrifter. Råteskadet rekkverk og terrasselemmer på balkongen.

Ikke forsvarlig rekkverk på takterrassen og manglende rekkverk på terrassen i 1 etg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

Utvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk. Flere løse skiferfliser. Setningsriss.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

-Innvendig

Pipe og ildsted:

Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist andre avvik: Avskalinger og saltutslag på grunnmuren.

Vegger mot terreng er av mur og innvendig pusset og malt, det er derfor ikke behov for hulltaking. Eternitt i taket på tek-rommet. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.

-Våtrom

Vaskerom:

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

Ikke klemt belegg ned i sluket. Rustskader i sluket. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.

Bad:

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

Støpejernssluk med rustskader. Belegget har løsnet fra underlaget enkelte plasser.

Sprekkdannelser i veggplatene Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

Bad:

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

Løs tapet. Tg er også satt på bakgrunn av alder. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-.

-Kjøkken

Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre innredning med slitasje og skader på frontene

og skrog. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-.

Avtrekk:

Det er registrert avvik med avtrekk. Eldre vifte som bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

-Tekniske installasjoner

Ventilasjon:

Ingen ventilering utover åpning av vindu. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.

Elektrisk anlegg:

Sikringssskap med automatsikringer. Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20 og 10 amp. Blandet nyere og eldre anlegg. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-.

Branntekniske forhold:

Røykvarslere og slukkeapparat. Alarmanlegg. Kostnadsestimat: Under 10 000,-.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig, takteking:

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er ikke besiktiget pga manglende sikringsstiltak.

- Utvendig, takkonstruksjon/loft:

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

Hele taket har tett takkonstruksjon. Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen, kun det som er synlig fra bakken. Det er registrert råte i undertaket ved takutstikk.

- Våtrom, vaskerom:

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

- Bad:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone Våtsoner mot yttervegg og pipe.

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg

bak våtsone Våtsoner mot yttervegg og murvegg.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet eierskifteforsikring gjennom Gjensidige ASA.

Egenerklæringsskjema er ikke utfylt da eiendommen selges på vegne av et dødsbo.

Eiendomsmegler gjør særlig oppmerksom på at selgers representant ikke har bebodd eiendommen. Selgers representant har derfor ikke førstehånds kunnskap

om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og /eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil

og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Eierskifteforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 6 måneder til overtakelse, så gjelder

forsikringen først fra overtakelse. Forsikringen dekker ansvar begrenset til

eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 14.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av

eiendommen. Det kan tegnes eierskifteforsikring på kombinasjonseiendommer, men forsikringen dekker kun boligdelen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers

egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i fullstendige vilkår for eierskifteforsikring som kan hentes på

<https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt

seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

Ihht. lov og rettspraksis må det reklameres ""innen rimelig tid"". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mndr. fra forholdet ble/burde vært oppdaget.

Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket vil kunne motta kundeutbytte jf. Gjensidige Stiftelsens utbyttemodell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i

vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 250 / 3 650 / 4 550,- (avhengig av boligtype) i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 5 250,- / 4 650,- / 5 550,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring.

Avtalebetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Overtakelse

Overtakelse etter avtale.

Eier

Jan Erik Hestad, Ellen Beate Stendal og Torbjørn Hestad

Oppdragsnummer

3-23-0116

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 27.05.2023

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppdragsansvarlig

Christian Müller

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 97960947

E-post: muller@meglergaarden.no

Foretakets Adresse og organisasjonsnummer

Ask Meglergaarden AS

Org.nr. 987708204

Besøksadresse: Storgata 8, 1531 Moss.

TEKNISKE DOKUMENTER

Hausmanns vei 12

Tilstandsrapport

📍 Hausmanns vei 12, 1517 MOSS

🏠 MOSS kommune

gnr. 1, bnr. 1951

Areal (BRA): Enebolig 215 m², Garasje 43 m², Garasje 25 m²



Befaringsdato: 15.05.2023

Rapportdato: 23.05.2023

Oppdragsnr.: 18520-1273

Referansenummer: LX1419

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka
Pettersen



Gyldig rapport
23.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 opppre 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



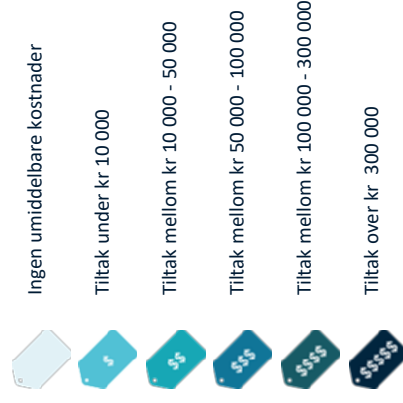
IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Eldre funksjonsbolig på to etasjer pluss kjeller under deler av huset.

Boligen har særegen arkitektur som skiller seg ut fra mengden.

Huset bærer preg av alder, slitasje og etterslep på vedlikehold.

Med husets arkitektur gjør det at boligen har et godt potensiale.

Lite utdrag fra tilstand:

Alle våtrom må oppgraderes.

Råte i utvendig kledning.

Begrenset inspeksjonsmuligheter av takkonstruksjonen, men det er synlig råte i sperrer/gesims.

Samtlige vinduer bør skiftes ut.

Råteskadet rekkverk og terrasselemmer på balkongen.

Ikke forsvarlig rekkverk på takterrassen og manglende rekkverk på terrassen i 1 etg.

Fuktskadet himling i 2 etg.

Eldre overflater med slitasje.

Samtlige innvendige overflater må oppgraderes.

Begrenset ventilasjon av huset.

El-anlegget må kontrolleres og eldre anlegg må oppgraderes.

Eternitt på vannrør i kjeller og himlingen på tek-rommet.

Det har vært forekomst av skogsmaur.

Enebolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel.

Taket er besikttet fra bakkenivå.

Metalrenner og nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Utvendig liggende bordkledning.

Pulttak.

Taket har sperrekonstruksjon.

Tett takkonstruksjon.

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Enkelte koblede vinduer.

Blyglassvindu i trapp opp til 2 etg.

Ytterdør i tre i kjeller og 1 etg.

Enkel terrassedør i 1 etg.

To enkle terrassedører i 2 etg.

Fra stuen i 1 etg er det utgang til en terrasse på ca 25 m².

Det er lagt terrasselemmer på betondekonstruksjon.

Det er oppført en takterrasse i 2 etg.

Takterrassen er på ca 16m².

Smijernsrekkverk.

Fra ene soverommet i 2 etg er det utgang til en balkong på ca 7,4 m².

Trerakkverk.

Utvendig skifertrapp ved inngangen.

Trerapp ved inngangen til kjeller.

INNENDIG

Gulvene er belagt med parkett, laminat og teppe. Vegger med tapet, panel og brystpanel. Himlinger med takessplater. Det er nyere parkett og veggplater i hallen i 1 etg etter en lekkasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe.

Åpen peisgrue i stuen.

Gulvene i kjeller er av betong og har beleg.

Veggene har betong/mur og panel.

Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst til krypkjelleren via luke på ene boden i kjeller.

Innvendig tretrapp med teppe.

Innvendig har boligen malte finèrdører.

Skyvedør mellom stuen og spisestuen.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Ukjent alder på badet i 2 etg.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har beleg på gulv.

Baderomplater på veggene.

Badet er innredet med dusj, wc, servantskap og speil.

Nyere wc.

Ukjent alder på vaskerommet i kjeller.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med beleg og sluk.

Vegger med malt mur, murpuss og malte plater. Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

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

Ukjent alder på badet i kjeller.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har gulvbelegg og sluk.

Tapet på veggene.

Badet er innredet med vask og dusj.

Adkomst til badstue.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Eldre malt kjøkkeninnredning.

Benkeplate i laminat og stål ved utslagsvasken.

Av hvitevarer er det kun oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

SPELIALROM

Toalettrom med belegg på gulvet.
Toalettrommet har wc og servant.
Badstue i tilknytning til badet i kjeller.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannmåler i veggen i gangen.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer.
Luft til vann varmepumpe.
Det står en gammel sentralfyr i kjeller som ikke er i bruk.
Komibereder på 120/170 liter.
Vb er plassert på teknisk rom i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20 og 10 amp.
Blandet nyere og eldre anlegg.
Røykvarslere og slukkeapparat.
Alarmanlegg.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Antatt fjell og komprimerte masser.
Synlig fjell i krypkjelleren.
Ukjent alder og oppbygning av dreneringen.
Grunnmur av betong.
Plen og fjell mot husveggen.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Avløpsledninger er fra 2012.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Vannledninger er av plast og er fra 2012.
Info om vann og avløp er hentet fra kommunens Ferdigmelding på sanitærmelding

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 etg	60	60	0	0
1 etg	97	97	96	1
Kjeller	58	58	32	26
Sum	215	215	188	27
Garasje	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	43	43	0	43
Sum	43	43	0	43
Garasje	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	25	25	0	25
Sum	25	25	0	25

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Opprinnelige tegninger stemmer nokså med dagens bruk med noe unntak i kjeller hvor det er etablert badstue og bad.

Garasje

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

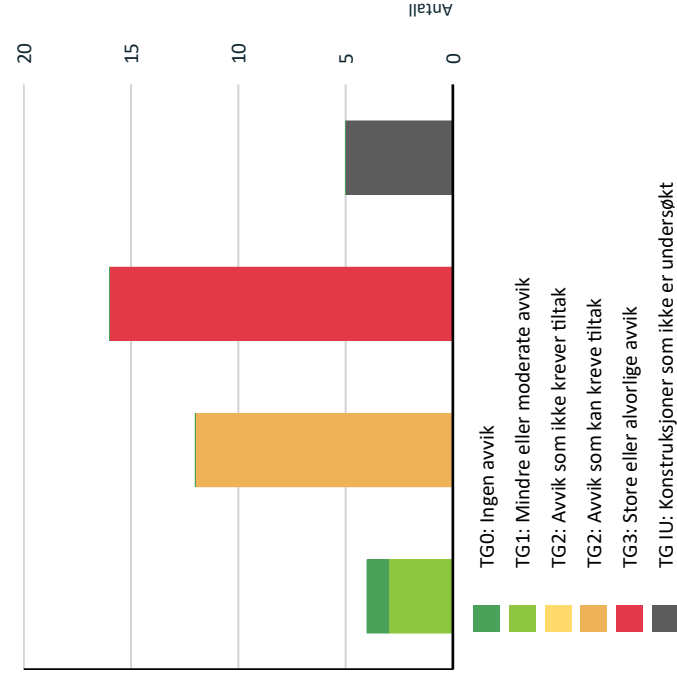
Garasje

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

[Gå til side](#)

Sammen drag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon

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

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Flere bord med råte.

Avskaling og bobler i overflatebehandlingen, kledningen har høyst sannsynlig vært behandlet med linolje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Vinduer

Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Flere vinduer er punkterte.

Samtlige vinduer er skadet eller har betydelig siltasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendig > Dører

Det er påvist uttethet/åpning mellom dørrblad og dørrkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

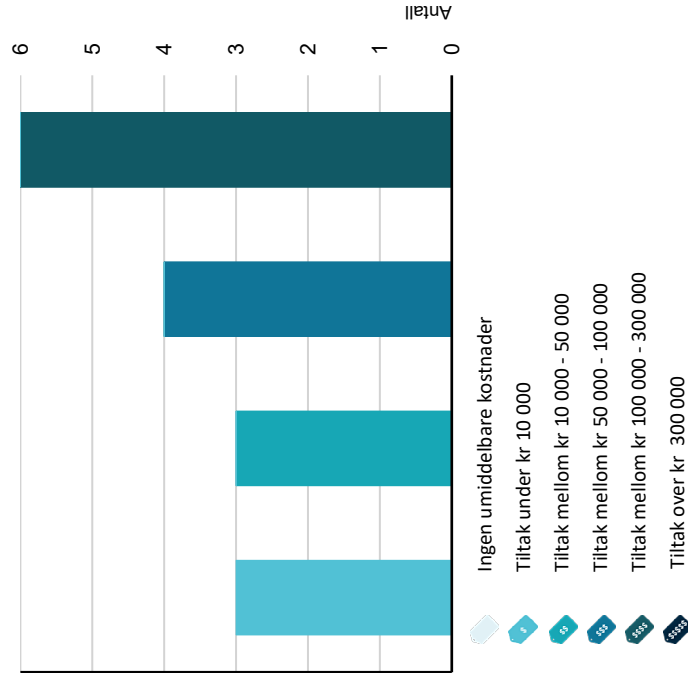
Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Råteskadet rekkverk og terrasselemmer på balkongen.

Ikke forsvarlig rekkverk på takterrassen og manglende rekkverk på terrassen i 1 etg.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammen drag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Utvendig > Utvendige trapper**

Det er ikke montert rekkverk.

Flere løse skiferfliser.
Setningsstriss.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Overflater**

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Fuktskadet himling i 2 etg.
Eldre overflater med slitasje.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Innvendig > Pipe og ildsted**

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


 **Innvendig > Rom Under Terreng**

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist andre avvik:


Avskallinger og saltutslag på grunnmuren.
Vegger mot terreng er av mur og innvendig pusset og malt, det er derfor ikke behov for hulltaking.
Eternitt i taket på tek-rommet.


 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Generell > Vaskerom**

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


Ikke klemt belegg ned i sluket.
Rustskader i sluket.


 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Våtrom > Generell > Bad**

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


Støpejernssluk med rustskader.
Belegget har løsnet fra underlaget enkelte plasser.
Sprekkeannelser i veggplatene


 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Våtrom > Generell > Bad**

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

Løs tapet.
Tg er også satt på bakgrunn av alder.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken**

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.


Eldre innredning med slitasje og skader på frontene og skrog.


 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken**


Det er registrert avvik med avtrekk.


Eldre vifte som bør skiftes ut.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon**


Ingen ventilering utover åpning av vindu.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

Sikringssskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20 og 10 amp.


Blandet nyere og eldre anlegg.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold**

Røykvarslere og slukkeapparat.
Alarmanlegg.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERØYKT**

 **Utvendig > Taktekkning**

Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er ikke besiktiget pga manglende sikringsstiltak.

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

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

Hele taket har tett takkonstruksjon.
Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen, kun det som er synlig fra bakken.
Det er registrert råde i undertaket ved takutsittik.

 **Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom**

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

Sammen drag av boligens tilstand

Våtsoner mot murvegger.

[Gå til side](#)

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Våtsoner mot yttervegg og pipe.

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Våtsoner mot yttervegg og murvegg.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert symptom på sopp/råte.
Noe borebillehull, der bjelkene i kjeller er synlige.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
Det er manglende fuktsperre på bakken.

! Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er avvik:
Eldre trapp med slitasje.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Eldre dører med slitasje.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Eldre toalettrom.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

Det er avvik:

Det er irr på rør.

Enkelte rør er isolert med eternitt.

Eternitt inneholder asbest og må behandles som spesialavfall og etter strenge bestemmelser for håndtering.

Det henvises til Arbeidstilsynets nettsider for mere informasjon om asbest.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Eldre radiatorer

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

En del saltutslag i kjeller.

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Grunnmuren har sprekke dannelser.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår

1937

Kommentar

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

Anvendelse

Tatt i bruk

Standard

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

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av pappshingel.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket er ikke besiktiget pga manglende sikrings tiltak.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Nedløp og beslag

Metallrenner og nedløp.

TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingsstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.



Kledning nesten helt ned til terrenget.



Råte i flere bord.

Tilstandsrapport



Råte i kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
 - Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Flere bord med råte.
- Avskallinger og bobler i overflatebehandlingen, kledningen har høyst sannsynlig vært behandlet med linolje.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Pulttak.

Taket har sperrekonstruksjon.
Tett takkonstruksjon.



Råte i undertaket.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Hele taket har tett takkonstruksjon.
- Ingen mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen, kun det som er synlig fra bakken.
- Det er registrert råte i undertaket ved takutstikk.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Enkelte koblede vinduer.
Blyglassvindu i trapp opp til 2 etg.



Punkterte vinduer i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Flere vinduer er punkterte.

Samtlige vinduer er skadet eller har betydelig slitasje.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
 - Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Samtlige vinduer bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 3

Ytterdør i tre i kjeller og 1 etg.
Enkel terrassedør i 1 etg.
To enkle terrassedører i 2 etg.



Terrassedøren i 1 etg.



Inngangsdøren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

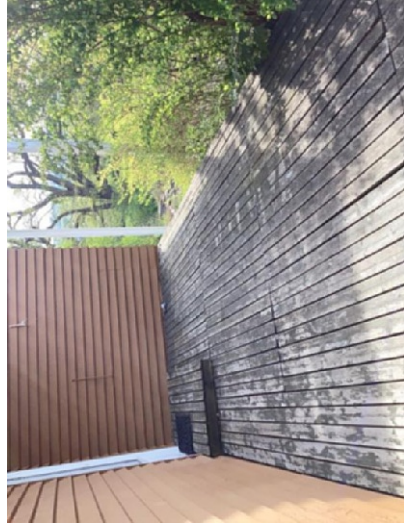
TG 3

Fra stuen i 1 etg er det utgang til en terrasse på ca 25 m².
Det er lagt terrasselemmer på betonkonstruksjon.
Det er oppført en takterrasse i 2 etg.

Takterrassen er på ca 16m².

Smijernsrekkverk.

Fra ene soverommet i 2 etg er det utgang til en balkong på ca 7,4 m².
Trekkverk.



Terrassen i 1 etg.



Takterrasse med terrasselemmer og smijernsrekkverk.



Balkongen med råte i terrasselemmer og rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
 - Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Råteskadet rekkverk og terrasselemmer på balkongen.
Ikke forsvarlig rekkverk på takterrassen og manglende rekkverk på terrassen i 1 etg.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

↓ TG 3

Utvendig skifertrapp ved inngangen.
Tretrapp ved inngangen til kjeller.



Skifertrapp ved inngangen.



Manglende rekkverk på utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Flere løse skiferfliser.
Setningsriss.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVEDIG

Overflater

↓ TG 3

Gulvene er belagt med parkett, laminat og teppe.
Vegger med tapet, panel og brystpanel.
Himlinger med takessplater.

Det er nyere parkett og veggplater i hallen i 1 etg etter en lekkasje.



Fuktskader i himlingen i 2 etg.



Riper i laminatgulvet i 2 etg.



Skjolder på tapet.



Skader i parketten i stuen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Fuktskadet himling i 2 etg. Eldre overflater med slitasje.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på sopp/råte. Noe borebillehull, der bjelkene i kjeller er synlige.

Tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.
- Tiltak:

Radon

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Åpen peisgrue i stuen.



Åpen peisgrue i stuen.



Pipen er kledd igjen på flere sider.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

Gulvene i kjeller er av betong og har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

TG 3

TG 2

TG 2

TG 3

Tilstandsrapport



Saltsutslag i dekket på tekrommet.



Avskallinger i muren ved ytterdøren i kjeller.



Saltsutslag i murvegg mot bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist andre avvik:

Avskallinger og saltsutslag på grunnmuren. Vegger mot terreng er av mur og innvendig pusset og malt, det er derfor ikke behov for hulltaking.

Eternitt i taket på tekrommet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjelleren via luke på ene boden i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

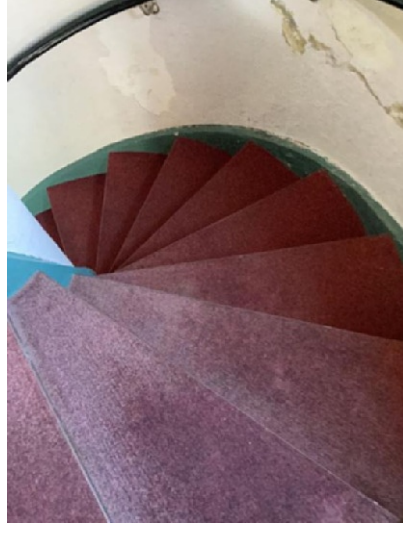
Tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig tretrapp med teppe.



Trapp med teppe.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Eldre trapp med slitasje.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Trappen trenger oppgraderinger.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte finerdører.
Skyvedør mellom stuen og spisestuen.



Skyvedør mellom spisestuen og stuen.

Vurdering av avvik:

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

Eldre dører med slitasje.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Ukjent alder på vaskerommet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerom med belegg og sluk.
Vegger med malt mur, murpuss og malte plater.
Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.



Rustskadet sluk. Belegget er ikke klemt ned i sluket.



Vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Ikke klemt belegg ned i sluket.
Rustskader i sluket.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG IU

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Våtsoner mot murvegger.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2 ETG > BAD

Generell

1 TG 3

Ukjent alder på badet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har belegg på gulv.
Baderomplater på veggene.
Badet er innredet med dusj, wc, servantskap og speil.
Nyere wc.



Badet i 2 etg.



Sprekkdannelse i veggplatene ved vinduet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Støpejernsluk med rustskader.
- Belegget har løsnet fra underlaget enkelte plasser.
- Sprekkdannelse i veggplatene

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG IU

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Våtsoner mot yttervegg og pipe.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.



Rustskader i sluket.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

TG 3

Ukjent alder på badet i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har gulvbelegg og sluk.
Tapet på veggene.
Badet er innredet med vask og dusj.
Adkomst til badstue.



Eldre bad.



Belegg på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Løs tapet.

Tg er også satt på bakgrunn av alder.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Våtsoner mot yttervegg og murvegg.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETG > KJØKKEN

Overflater og innredning

Eldre malt kjøkkeninnredning.
Benkeplate i laminat og stål ved utslagsvasken.
Av hvitevarer er det kun oppvaskmaskin.



Kjøkkenet.



Slitasje og skader på frontene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Eldre innredning med slitasje og skader på frontene og skrog.

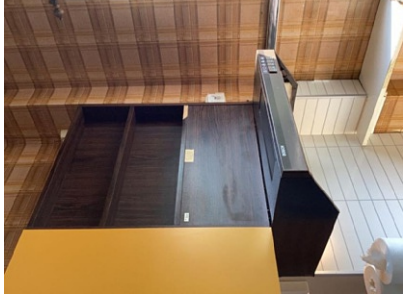
Tiltak

- Andre tiltak:
Nytt kjøkken.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Eldre vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
Eldre vifte som bør skiftes ut.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulvet.
Toalettrommet har wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Eldre toalettrom.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

Badstue i tilknytning til badet i kjeller.



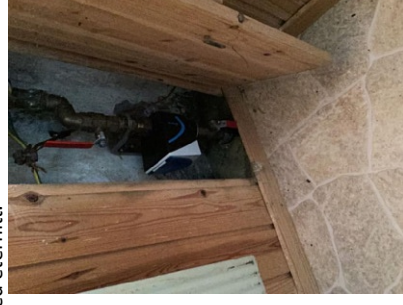
Badstue i kjeller.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannmåler i veggen i gangen.



Vannrør isolert med eternitt.



Stoppekran og vannmåler i kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

- Det er irr på rør.

Enkelte rør er isolert med eternitt.

Eternitt inneholder asbest og må behandles som spesialavfall og etter strenge bestemmelser for håndtering.

Det henvises til Arbeidstilsynets nettsider for mere informasjon om asbest.

Tiltak

- Vannrør må skiftes.
- Tiltak:
Enkelte vannrør/koblinger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tiltak

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

TG 3

Boligen har naturlig ventilasjon.



Soverom med kun ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Varmesentral

TG 2

Oppvarming via radiatorer. Luft til vann varmepumpe.

Det står en gammel sentralfyr i kjeller som ikke er i bruk.



Eldre radiatorer.

Vurdering av avvik:

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

Eldre radiatorer

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 1

Komibereder på 120/170 liter.

Vb er plassert på teknisk rom i kjeller.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

TG 3

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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.

Sikringskap med automatsikringer.

Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20 og 10 amp.

Blandet nyere og eldre anlegg.

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt

Tilstandsrapport

tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

4. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

6. 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, jernfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

8. 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?

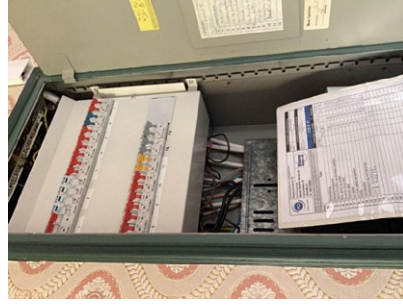
Nei

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

Ja

10. 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



Sikringsskapet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere og slukkeapparat.
Alarmanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei



Eldre slukkeapparat.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fjell og komprimerte masser.
Synlig fjell i krypkjelleren.

Drenering

Ukjent alder og oppbygning av dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

En del saltutslag i kjeller.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

↓ TG 2

Grunnmur av betong.



Avskaling i grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Terrangforhold

↓ TG 0

Plen og fjell mot husveggen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

↓ TG 1

Utvendige avløpsrør er av plast.

Avløpsledninger er fra 2012.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vannledninger er av plast og er fra 2012.

Info om vann og avløp er hentet fra kommunens Ferdigmelding på santitærmelding

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar

Byggeåret er hentet fra tegninger og byggemelding

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Dobbelt garasje.

Støpt dekke.

Yttervegger av reisverk med utvendig liggende trekledning.

Støper søyler og dragere til bæring av taket.

Taket er oppført med betongelementer.

Taket er tekket med papp.

2 leddporter i tre.

Vinduer med isolerglass.

Riss i dekket.

Fuktskjolder på kledning og enkelte bord med råte.

Nøkkern standard på bygget.

Garasje



Anvendelse

Bod

Byggeår

1937

Kommentar

Byggeåret er hentet fra tegninger og Jøløy Bygningsråds protokoll.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse

Garasje/bod.

Støpt dekke.

Yttervegger av reisverk med utvendig kledding og innvendig pusset.

Pulttak med papp.

Vippeport.

Sprekkdannelser i dekket.

Det er ikke adkomst til bil, slik at garasjen blir kun brukt som bod.

Nøktern standard på bygget.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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 m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2 etg	60	60	0	Gang, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3, Soverom 4	
1 etg	97	96	1	Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Spisestue, Stue	Kott
Kjeller	58	32	26	Vindfang, Gang, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Badstue	Bod, Teknisk rom, Bod 2
Sum	215	188	27		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelige tegninger stemmer nokså med dagens bruk med noe unntak i kjeller hvor det er etablert badstue og bad.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	
Etasje	43	0	43	Garasje
Sum	43	0	43	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	
Etasje	25	0	25	Garasje/bod
Sum	25	0	25	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2023	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3002 MOSS	1	1951		0	1593.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hausmanns vei 12

Hjemmelshaver

Hestad Per Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et populært og attraktivt boområde på Søly på Jeløy i Moss kommune. Eiendommen ligger i et godt etablert boligområde med større villabebyggelse. Kort vei til Reier barneskole og nye Hoppern ungdomsskole samt flere barnehager innen kort avstand. Eiendommen har flott sjøutsikt og ligger høyt i terrenget. Sentralt i forhold til Moss sentrum og jernbane. Noen hundre meter til båthavn og strand. Eiendommen ligger i enden av en blindvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Stor eiet tomt på hele 1593m².
Tomten er opparbeidet med plen, flaggstang, gjerde og div beplantning.
Noe naturtomt.

Bebyggelsen

Funkisbolig på 2 etg pluss kjeller under deler av huset.
Det er oppført to garasje på eiendommen, hvor kun den ene har adkomst for bil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt	
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei	
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei	
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei	
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei	
Bruktillat./ferdigatt.			Gjennomgått	0	Nei	

Tilstandsrapportens avgrensninger

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndeilt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.

Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for 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 bygningssdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forekseles 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 tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risiko for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningssdeler 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 ei-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler 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 bygningssdeler, som isolasjon, pipe, 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:** Bygverkets 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 (hulltakning):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal siltasjegrاد:** Forventet nedslitting 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 fjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppåtes av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- **Fordeelingen** mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- **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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LX1419>

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

SIGNICAT

Egenerklæring for boligsalg Hausmannsvei.pdf



Eiendommen som selges

1. Gateadresse

2. Postnummer *

3. Postadresse *

Om boligeier

4. Boligeier *
Skriv inn fullt navn

5. Fullmaktshaver som står for salget *
Skriv inn fullt navn

6. Når kjøpte nåværende eier boligen? *
Ar og måned

Signers:		
Name	Method	Date
Hestad, Jan Erik	BANKID_MOBILE	2023-05-25 10:01



This document package contains:
- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



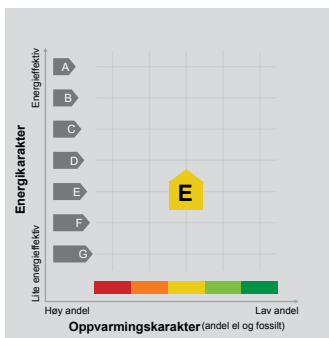
This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Dokumentet er elektronisk signert av:
Hestad, Jan Erik

ENERGIATTEST

Adresse	Hausmanns vei 12
Postnummer	1517
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	1951
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145694337
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8466c7ee-6a65-4bcb-8359-a134f6405d5
Dato	24.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggear: 1937
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 215
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	45 m3	21,81 kr	1/1	0 %	981,56 kr	327,20 kr
Akonto Avløp	45 m3	33,75 kr	1/1	0 %	1 518,75 kr	506,25 kr
Forbruk Vann 2022	45 m3	19,15 kr	1/1	0 %	861,75 kr	861,75 kr
Betalt Vann 2022	-45 m3	19,15 kr	1/1	0 %	-861,75 kr	-861,75 kr
Forbruk Avløp 2022	45 m3	31,25 kr	1/1	0 %	1 406,25 kr	1 406,25 kr
Betalt Avløp 2022	-45 m3	31,25 kr	1/1	0 %	-1 406,25 kr	-1 406,25 kr
				Sum	18 133,81 kr	6 044,62 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.05.2023

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3002	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1951	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hausmanns vei 12, 1517 MOSS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022	Demontert
20067635-1	917	24.04.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	45	24.04.2023
8SEN0121922083	0	24.04.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	45	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.05.2023

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3002	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1951	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hausmanns vei 12, 1517 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmål.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	<ul style="list-style-type: none"> https://www.arealplaner.no/3002/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf https://www.arealplaner.no/3002/dokumenter/2227/Bestemmelser%20i%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf https://www.arealplaner.no/3002/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf 		
Delarealer	Delareal	1 594 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Bolig	
	Delareal	1 594 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310	
	KPFare	Ras- og skredfare	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2		
Navn	GRIMSRØD - JELØY		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	30.09.1936		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3002/dokumenter/276/best002.pdf		
Delarealer	Delareal	78 m ²	
	Formål	Park	
	Delareal	1 406 m ²	
	Formål	Boliger	
	Felt navn	VIII	

Id	297		
Navn	GRIMSRØD, PUTTEN 8 ALT. 1		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	09.12.2003		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3002/dokumenter/83/best297.pdf		
Delarealer	Delareal	97 m ²	
	Formål	Boliger	
	Felt navn	B2	
	Delareal	11 m ²	
	Formål	Turvei	
	Delareal	2 m ²	
	Formål	Felles avkjørsel	

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RØISA	Beregnet areal	1593.5
Etablert dato	27.08.1935	Historisk oppgitt areal	1466.9
Oppdatert dato	13.08.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.06	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erurv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrkellaringskrav Frist retting:

Forretninger

Bruksstille	Forretningstype	Forr.dato	Kom.saksref.	Tingl.status	Invovert
		M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering		01.01.2020		Tinglyst	1/1951
Omnummerering		01.01.2020		01.01.2020	
Skylddeling		27.08.1935			1/1951 (1466.9), 1/2813 (-1466.9)
Skylddeling					

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomssteig	6589295.29	592776.09	0	Ja	1593.5	

Tinglyste elerforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
HESTAD PER TORBJØRN	Hjemmelshaver (H)		Dei (D)
	1/1		

Adresse

Vegadresse: Hausmanns vei 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1517 MOSS	Kirkasogn	02040201 Jeløy
Grunnkrets	303 Grimsrød 2	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	2 Jeløy		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145694337		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	8285724		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1988
3	145694345		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145694337: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	231
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	231
Opprinnelseskode	Massvrogistrering	BTA Bolig	
Har hels	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avlep		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hausmanns vei 12	H0101	1/1951	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	105	0	105	0	0	0
K01	0	63	0	63	0	0	0

2: Bygning 6285724: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.07.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har hels	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avlep		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammestillingstilatelse	25.06.1986	25.06.1986
Igangsettningstilatelse	15.07.1988	15.07.1988
Tatt i bruk	15.07.1988	15.07.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/1951	-	-	-	-	-

Etasjer

2

V e d t a k t e r

for

Grænser og beboelsestætheden ved vest
af Gade 5 på reguleringseplanen.

1. Tomtene skal bebygges villenærlig og pent med kun ét beboelsestue- ene-
bolig eller tomtebolig på hver tomt. Bebyggelsen skal højst være 1 8
etasjer uden adgang til å inderede beboelsestræ over 2 etasje. Andre uthu-
ene garasje for eiendommen er det ikke tillatt å opføre. I bygningen op-
føres vannlosett, og septiktank anlegges på eiendommen. Tegningene for
bebyggelsen må utføres av arkitekt. Bygningsrådet kan dog i særskilte
tilfeller også tillate at tegning for bebyggelse er utført av andre enn
arkitekt. Bygningenes plassering på tomtene må sjå overensstemmende med
utviklingsplanen. For at opå en så mulig harmonisk bebyggelse av
hvertomtene skal fasadetegningene godkjennes av bygningsrådet etter at
skjønnhetsrådets uttalelse har vært innhentet.

Etter som finnes særlig generende for utsikten kan skjønnsrådet
eventuelt bygningsrådet foreta fjerning eller beskjæring.

2. På tomtene må ikke drives handelsfabrik-industri-håndverk- eller kafévir-
ksomhet eller nogen for nærmere generende virksomhet. Herfra undtas dog
en tomt for handelsvirksomhet. På denne tomt (som ikke bestemt på regu-
leringsplanen) kan opføres varelagshus med butikker og tilhørende uthus.
Disse bebyggelse må m.h.t. etasjental og høide være overensstemmende
med den øvrige bebyggelse i strøket.

3. Gadeside må ikke være over 7 meter og gæssesiden ikke over 9 meter,
målt for korrespondens høyeste del.

4. Skjønnhetsrådet skal ha anledning til å uttale sig om husfarven.

5. Værlingshusene legges i endant forhold til de regulerte gater og utløpene
som den bebyggelsesplanen viser. Mindre utbygg kan tillates foran bygge-
flukten når de ikke gis større fremføring enn 2,5 meter, og ikke opføres

i mere enn en etasje.
6. Gjerdetillaten påviser persillegren. Støter tomten inntil annen ut-
skilt og enligt byggetomt har persillegren halv gjerdetillat. Gjerdet
ikke være over 1,30 meter høide. Et regulert gate onsettes gjerde ge-
bygd av bygningsrådet eller et skjønnsrådet har uttalt sig. Byg-
ningsrådet kan bestemme onsettet hoktbeplantning med øverste gatte nr
7. Bestigelser fra disse punkter 1,2,3,4,6 og 7 kan hvors særlige grunde-
taler korror, tillates av bygningsrådet, innenfor den i bygningsslov
og de særlige bygningsskiltene for Jelsøy optrulne ramme.
For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningss-
lov og de særlige bygningsskiltene for Jelsøy.

*Stadfestet av departementet
30.09.1936*

297

REGULERINGSBESTEMMELSER
TIL REGULERINGSPLAN FOR

PUTTEN 8 ALTERNATIV 1

MOSS KOMMUNE

	Dato
Planen er datert	12.04.02
Planen er sist revidert	30.10.03
Bestemmelsene er utarbeidet	12.04.02
Bestemmelsene er sist revidert	30.10.03
Godkjent i bystyret	09.12.05

§ 1 Reguleringsformål

Byggeområde: - Område for eneboligbebyggelse
Frimråde: - Tursti
Fellesareal: - Felles adkomst

§ 2 Byggeområder

1. **Boligbebyggelse B 1 (Omfatter gnr. 1 bnr. 1952 og del av bnr. 1218).**
- 1.01. Boligbebyggelsen skal være anebolig med en hovedboenhet. Det kan tillates at del av bygningen benyttes til en sekundærboenhet på inntil 80 m².
- 1.02. **Tillatt utnyttelse og høyder.**
Tillatt grad av utnyttning: TU=25 %
For underetasje og kjelleretasje, der himlingen ligger mellom 0,5 og 1,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå, regnes 50% av bruksarealet med i bygningsareal. Kjelleretasje, der himling ligger mindre enn 0,5 m over ferdig planert terreng regnes ikke med i bruksarealet.
Biloppstillingsplasser/garasje inngår i bruksarealet ved beregning av tomteutnyttelsen.
Maks. tillatt mønehøyde er 7,5 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
- 1.03. **Plassering av bebyggelse.**
Bebyggelsen skal plasseres innfor byggegrenser med en side i byggegrensen og møneretning parallelt med bebyggelsen på Sølyalléen 20 eller 22. Garasje/ ut-hus kan tillates plassert utenfor byggelinjen mot naboeiendom i henhold til PBL§ 70.2b.
- 1.04. **Bebyggelsens form.**
Bebyggelsen tillates oppført i to etasjer. I tillegg kan tillates underetasje/kjeller i henhold til pkt. 01.
Boligbebyggelsen skal ha sal- eller valmtak med takvinkel tilpasset nabohusene. Det tillates oppløft på halvparten av fasadelengden. Oppløft skal utformes slik at virkningen av mønets hovedretning opprettholdes.
- 1.05. **Biloppstillingsplasser** i henhold til kommunens bygningsvedtekt til §69 nr.3 skal vises på situasjonsplanen ved byggesøknad og skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk. Plassering av garasje skal også vises på situasjonsplanen selv om den ikke skal bygges samtidig.
2. **Boligbebyggelse B 2 (Omfatter del av gnr. 1 bnr. 1218).**
- 2.01. Området tillates ikke bebygget. Arealet kan benyttes som tilleggsareal for Hausmanns veg 16 og Putten 5.
- § 3 **Tursti**
Området skal holdes åpent for allmennheten mellom felles adkomst og parkområdet mellom Putten 5 og Sølyalléen 20.
- § 4 **Felles adkomst**
Felles adkomst skal være felles for eiendommene Putten 5, 8 og Hausmanns vei 8 og 16. Området skal holdes åpent for allmennheten for gjennomgang til turstien.
- § 5 **Rekkefølgebestemmelse.**
Felles adkomst og tursti skal være ferdig opparbeidet som vist på planen og åpen for allmennheten før bebyggelse på Putten 8 tillates tatt i bruk.

MOSS KOMMUNE



BYINGENIØREN

FERDIG - ATTEST

vedkommende

Eiendom: "Röisa" Gr.3 bnr.91. Hausmannsveg 12.

Eier: Joh. Fr. Gerner.

Ar 1947, den 13. desember

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

Moss Helseråd

Moss Byingeniørkontor, den 15. desember 1947.

[Signature]

FOR BYINGENIØREN

[Signature]
avd. ing.

ANM.

5-9/43.



Ambita AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO



Deres ref.:

Vår ref.: 23/3-16/CD

Dato: 08.05.2023

Informasjon til megler

Mosseregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert på Hausmanns vei 12

Siste registrerte feiling: 25.03.2019

Siste registrerte tilsyn: 08.06.2015

Vi har varslet tilsyn 06.12.2022, men dette ble avslått av eier.

Med hilsen

Cathrine Danielsen
Administrativ koordinator

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.

Mosseregionen interkommunale
brann og redning
Besøks- og postadresse: Tykkemyr 2, 1597 Moss

E-post:
mb@brann.movar.no

Telefon:
69 24 78 50

Hjemmeside:
www.brann.movar.no

MOVAR IKS
Foretaksregisteret:
NO 959 272 204
Bankgiro:
6118.05.58941



BESØKSRAPPORT SKADEDYR

Hausmannsvei 12

1517 MOSS

Objekt

Objektnavn	Jan Erik Hestad
Adresse	Hausmannsvei 12
Poststed	1517 MOSS
Kontaktperson	Jan Erik Hestad
E-post	jan.erik.hestad@gmail.com
Telefon	48299925
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Beboer og Jan Erik Hestad.

Anticimex

Avdeling	Oslo
Adresse	Lørenskogveien 75
Poststed	1470 Lørenskog
E-post	oslo@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	10656201
Referanse	
Oppdragstype	Inspeksjon
Inspeksjonsdato	18.05.2018
Rapport ved	Christian Fladseth

Skadedyr

Skadedyr	Skogsmaur
Bygningsdel	Kjeller

Signatur for gjennomføring

Signatur kunde

Signatur Anticimex

Christian Fladseth

Om oppdraget

Inspeksjon stokkmaur

Innledning

Sønn til beboer melder om aktivitet av maur i kjeller. Frykter at det kan være stokkmaur.

Observasjoner på stedet

Høy aktivitet av Skogsmaur i vindfang i kjeller. Enkelte individer kryper også rundt i gang innenfor vindfang. Ser ut som aktivitet kommer under dør via stentrapp ute og har en sti opp til taklister i vindfang.

Vurdering

Det bør behandles utvendig langs grunnmur mot skogsmaur for og bryte stien inn under døren til vindfang. Her bør det også tettes på sikt. Kunde ønsker og forsøke og behandle selv.

Utførte tiltak

Kun inspeksjon. Gitt råd om hvordan kunde kan utføre behandling.

Sikring og forebyggende tiltak

Hull under dør bør tettes på sikt.

Hva skal skje videre

Befaring utført. Anticimex avslutter saken.

Status og oppfølging

Oppdraget anses som ferdig.

PROTOKOLL SKADEDYR

Hausmannsvei 12

1517 MOSS

Objekt

Objektnavn	Jan Erik Hestad
Adresse	Hausmannsvei 12
Poststed	1517 MOSS
Kontaktperson	Jan Erik Hestad
E-post	jan.erik.hestad@gmail.com
Telefon	48299925
Bolignummer	
Beboer	
Tilstede	Beboer og Jan Erik Hestad.

Anticimex

Avdeling	Oslo
Adresse	Lørenskogveien 75
Poststed	1470 Lørenskog
E-post	oslo@anticimex.no
Telefon	41 41 41 28
Ordrenummer	10656201
Referanse	
Inspeksjonsdato	18.05.2018
Rapport ved	Christian Fladseth



.....
Signatur inspektør

Om oppdraget


Inspeksjon stokkmaur

Om bekjempelsen

Utført bekjempelse mot følgende type skadedyr	
Bruk av kjemiske midler ved dette besøket	Nei
Kjemisk bekjempelse pågår i åtestasjoner	Nei
Lokalene kan tas i bruk	Umiddelbart
Skriftlig beskjed om forebyggende tiltak	Ja. Tiltak er beskrevet i rapport.
Nabovarsel levert	Nei - Ingen tiltak med kjemikalier er utført.
Status og oppfølging	Oppdraget anses som ferdig.

Metode og midler	Mengde
------------------	--------

Produktdatablad for kjemikaliene finnes på www.ecoonline.no



SKANNET

MOSS KOMMUNE
HOVEDARKIVET

Saksbeh.: JOE

Saksnr: 13/18955 | Dok.nr.: | Kopi:

Ansøkerkode: | Emnekode: |

ETTERKOM
200/13

ANMELDELSE AV SANITÆRANLEGG

Undertegnede eier av : Hausmannsvei 12

G.nr: 1 **B.nr:** 1951 **Adr:** Hausmannsvei 12, 1517 Moss

søker med dette om å / bli knyttet / få fornyet retten til tilknytning - til Moss kommunes vann og / eller avløpsnett. Jeg kjenner betingelsene for slik tilknytning og forplikter meg til å holde meg orientert om de endringer som foretas i disse. Jeg forplikter meg til å informere neste eier av eiendommen om de nevnte betingelser.

Per Torbjørn Hestad Hausmannsvei 12 1517 Moss. 14/5 - 13
H/W

Eiers navn og nåværende adresse. (Blokkbokstaver) Dato og eiers egenhendige underskrift

Undertegnede anmelder med dette følgende rørleggerarbeid i samsvar med sanitærreglementet

Er sanitærarbeidene en del av et større tiltak som er omsøkt hos byggesak i kommunen?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei
Er eiendommens stikkledningsnett tilkoblet et privat stikkledningsnett med solidarisk ansvar?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei
Søkes arbeidene gjort grunnet pålegg om separering av stikkledning eller annen utbedring?	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei
Vil hele eiendommens avløp være ferdig separert etter at anmeldte arbeid er utført?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei
Er tiltaket et nybygg eller en ombygging som krever montering av ny vannmåler?	<input type="checkbox"/>	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei

Type bygg: **Stikkledning**

Følgende dokumenter er vedlagt søknaden:	Installering av:
<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsskart	<input type="checkbox"/> Etasjeplantegninger
<input type="checkbox"/> Kontrollerklæring prosjektering	<input type="checkbox"/> Lengdeprofil
<input type="checkbox"/> Bunnledningsplan	<input type="checkbox"/> Tinglyste erklæringer
<input type="checkbox"/> Oppleggsskjema	<input type="checkbox"/> Dispensasjonsskjema

Beskrivelse av arbeid, materiell og dimensjoner:

Gjelder tilkobling av eksisterende spv-ov-vi til nytt kommunalt anlegg i Sølyalleen. Stikkledningen er koblet ved veggiv på eksisterende ledninger/anlegg. Stikkledning for vann er koblet til på vannmåler. Overvannledning er tatt med inn på eiendommen og tærset. Da deler av stikkledningen var av nyere dato er denne brukt. Ble tv kontrollert, se skisse. Det er satt ned stake/spyle kum på spv. Stoppekran for vann står rett innenfor tomtetegnelse.

Dato: **25 / 5 - 2012** Ansvarlig søker / utfører: Harald Hermansen

Godkjenningsbetingelser:

Fyller ut av VA-seksjonen:

Vannmåler skal monteres i godkjent konsoll. Vannmåler hentes mot rekvisisjon på vårt lager, Solgaard Skog 17. Ferdigmelding og kontrollerklæring for utførelse skal leveres.

MOSS KOMMUNE
VA-seksjonen

Godkjent Jan Olav Ekedal 6/6-2013

Godkjent: Dato: / -20 Saksbehandler:

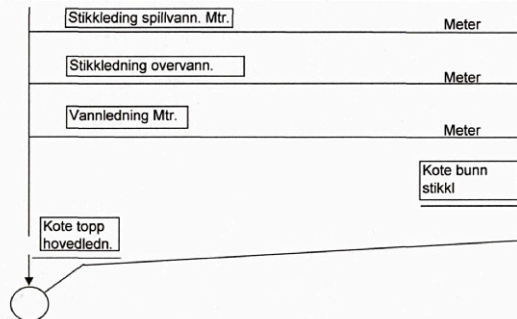
STIKKLEDNINGER

Navn på anleg Per Torbjørn Hestad

Veg nr.: Hausmansvei 12

Eiendom/ tomt nr.: Gnr:1 Bnr.1951

Stikkledning	Kote topp hovedledn. V/avgrening	Dimensjon stikkledning	Rørmatriell stikkledning	Dim. På hovedledn.	Matriell på hovedledn.	Kote bunn stikkledn. V/ gategutt	Event. eksist. Stikkledning	
							Dim.	Matriell
Spillvann	30,95	110	PP	250	PP		110	Pvc
Overvann	30,5	110	PP	600	Bet			
Vannledning	31,67	32	PP	150	STJ		Nytt til vannmåler	



Avgrening på hovedledning. Beliggenhet.

Mål fra sp.v ki um:56954 Til forgrening 36,70 Meter
 Mål fra spv ku m:56954 Til forgrening 36,9 Meter
 Mål fra spv. ki um:56954 Til anborring h.v.l. 36.80 Meter

Dat21/5-2012 Sign: Harald Hermansen

Etat: Moss Kommune

Firmanavn: Knut Bjerke Entreprenør A/S

2013
 6-13
 PE
MOSS KOMMUNE
 VA-seksjonen



Moss kommune
Forvaltningskontoret for tekniske saker
Fagområde VAR
Postboks 175, 1501 Moss

Ajourført dato: 04.10.2004
Utskriftsdato: 11-feb-13

SJEKKLISTE FOR SEPARERING AV PRIVAT AVLØPSNETT

Gnr.: 1 _____ Bnr.: 1951 _____ Festenr.: _____ Seksjonsnr.: _____
Eier: Per Torbjørn Hestad Adresse: Hausmansvei 12, 1517 Moss

NB! Alle spørsmålene nedenfor må besvares og dokumenteres på tegninger, i rapporter e.l.

1. Status for overvann: (se også pkt. 3.1 – 3.3)

Ja	Nei		Se vedlegg :
1.1 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Har eiendommen kjeller eller underetasje?	Nr.: _____
1.2 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ledes takvann til spillvannsledning?	Nr.: _____
1.3 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ledes overflatevann til spillvannsledning?	Nr.: _____
1.4 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ledes drens vann til spillvannsledning?	Nr.: _____
1.5 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Innvendig drenskum tilknyttet spillvannsledning?	Nr.: _____

2. Status for eiendommens spillvannsledning:

2.1 Ledningsmateriale:

- Betong
 Glasserte teglrør
 Plast (PVC, PP,) Beskriv: _____
 Annet

2.2 Anleggsår: 2012 _____

3. Dokumentasjon på spillvannsledningens tilstand

- 3.1 For avløpsledninger av alle materialtyper med mulige avgreninger for drens-, tak- eller overflatevann, samt for avløpsledninger av betong eller glassert tegl, må det dokumenteres tetthet. (TV-kjøring og/eller tetthetsprøving)
3.2 TV-kjøringen må dokumenteres med videotape og rapport.
3.3 Ved tetthetsprøving skal en representant fra Moss kommune være tilstede. Prøveresultatet føres på Moss kommunes skjema.

4. Hvis situasjonsplan for ledningsnett mangler/er mangelfull, må denne lages/oppgraderes.

5. Anmerkninger:

Avløpsnettet er ferdig separert

Sted: Moss
rørlegger

Dato: 25/5-2012

Larsald Semannsen
Godkjent/kontrollerende

H:\K.S\Sjekkliste separering.doc

MOSS KOMMUNE
VA-seksjonen
200/13
6/6 - 10
JPC

H:\K.S\Sjekkliste separering.doc



Moss kommune
Forvaltningskontoret for tekniske saker
Fagområde VAR
Postboks 175, 1501 Moss

Ajourført dato: 04.10.2004
Utskriftsdato: 11-feb-13

Utfylt skjema med tilhørende dokumentasjon sendes til vår ovennevnte adresse med kopi til huseieren.



Moss Kommune
Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk. VA seksjonen
Kirkegata 15
Pb. 175, 1501 MOSS
Tlf. 69 24 80 00

FERDIGMELDING PÅ SANITÆRMELDING

Anm.nr: *200113*

G.nr: <u>1</u>	B.nr: <u>1951</u>	Adr: <u>Hausmansvei 12 1517 Moss</u>
Eiers navn: <u>Per Torbjørn Hestad</u>	Eiers adresse: <u>Torgny Segerstedtsvei 1517 Moss</u>	
Godkjent rørlgger: <u>Knut Bjerke Entreprenør</u> <u>A/S <i>David Semann</i></u> Signatur/stempel	Dato: <u>25 / 5 - 2012</u>	

Herved meldes de utførte sanitærinstallasjoner i henhold til anmeldelse ferdigstilt, etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

- | | | |
|--|-----------------------------|-----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. Tilkobling til kommunal vann og/eller avløpsledning | Dato: <u>25 / 5 - 2012</u> | Klokka: : |
| <input type="checkbox"/> B. Plugging av tilkobling til kommunal ledning. | Dato: | Klokka: : |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. Utvendige ledninger. | Dato: <u>25 / 35 - 2012</u> | Klokka: : |
| <input type="checkbox"/> D. Bunnledninger | Dato: <u>/ - 20</u> | Klokka: : |
| <input type="checkbox"/> E. Innvendige, skjulte ledninger | Dato: <u>/ - 20</u> | Klokka: : |
| <input type="checkbox"/> F. Reparasjoner | Dato: <u>/ - 20</u> | Klokka: : |

Er eventuelle godkjenningsbetingelsene fra sanitærmeldingen oppfylt? Ja Nei
Er kontrollklæring for utførelse vedlagt denne ferdigmeldingen Ja Nei

Sjekkpunkter vedrørende arbeid på privat stikkledningsnett:

- Har eiendommen kjeller eller underetasje? Ja Nei
Ledes takvann, overflatevann eller drensvann til spillvannsledning? Ja Nei
Har bygningen noen innvendig eller utvendig drenskum tilknyttet spillvannsledning? Ja Nei
Er spillvannsledningen av plast? Hvis ikke beskriv materiale: Ja Nei
Er eiendommens avløp ferdig separert? (Inklusiv eventuell felles privat stikkledning) Ja Nei

Separering er dokumentert ved tegning datert: 25 / 5 - 2012

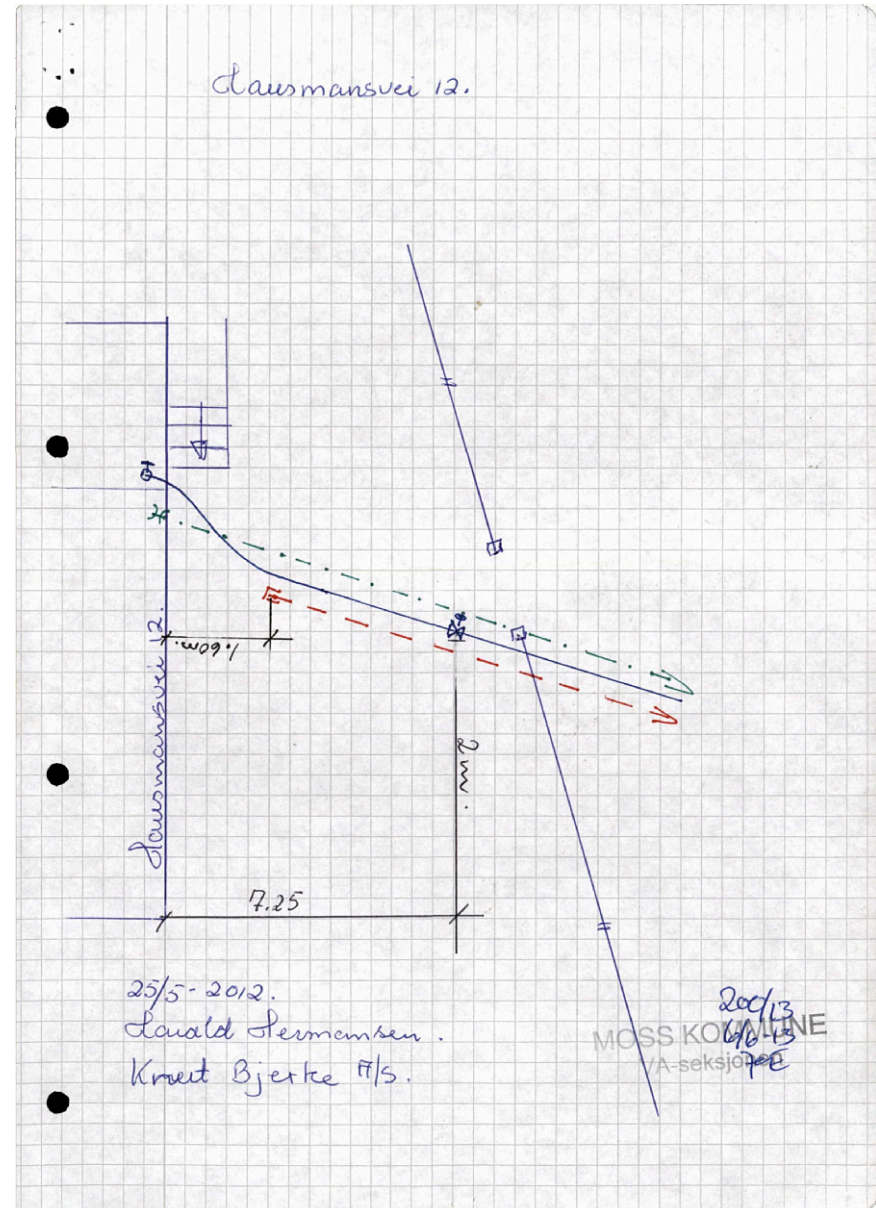
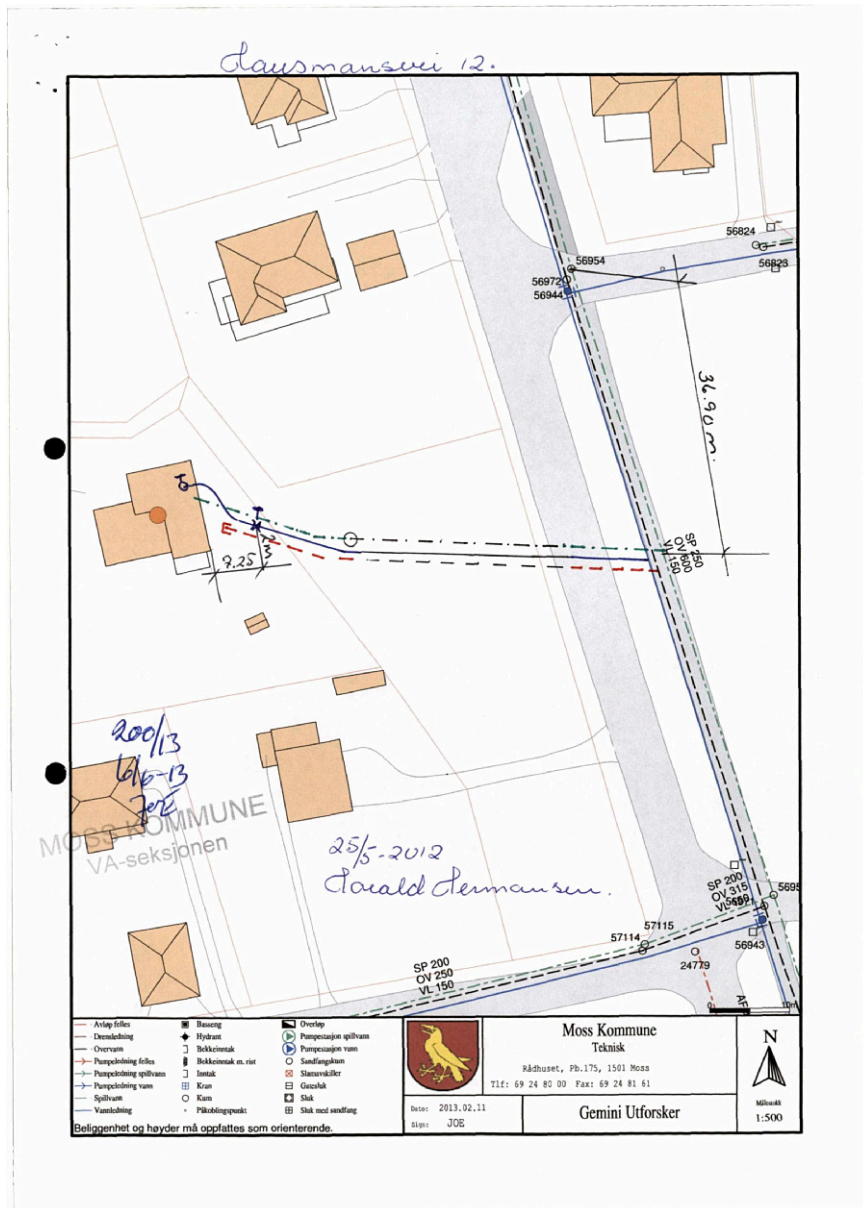
Fylles ut av VA-seksjonen:

Godkjennes

Anmeldelsen er arkivert i Moss kommunes eiendomsarkiv.

Dato: 28/5 2013 Saksbehandler: *Pernille Henningsen*

MOSS KOMMUNE
VA-seksjonen



Opplysninger om eiendommen

7. Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen, eiendommen og nærområdet du tenker kan være relevant og nyttig for personer som vurderer å kåpe boligen.

Ukjent.

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/arkiv/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>.

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjel sthet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget g rs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrener

-  ngangsom: Prisen dekker hele din ansv rperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli bel st.
- Angrenerett: Du kan angre k pet fram til eiendommen legges ut for salg.

8.  nsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" f r du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Dokumentet er elektronisk signert av:

Hestad, Jan Erik



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.05.2023

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3002	Gårdsnr.	1	Bruksnr.	1951	Festnr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hausmanns vei 12, 1517 MOSS								

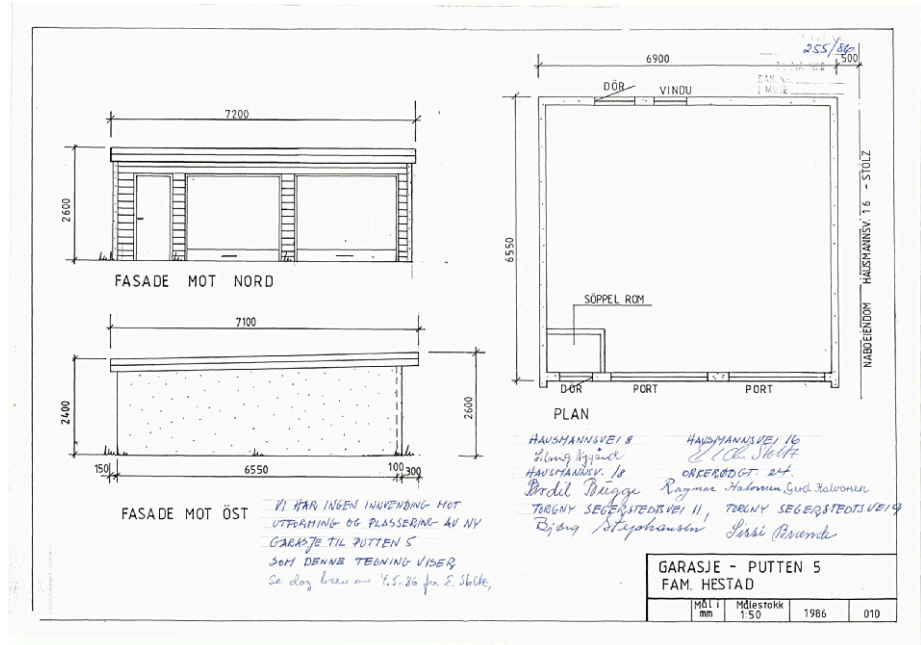
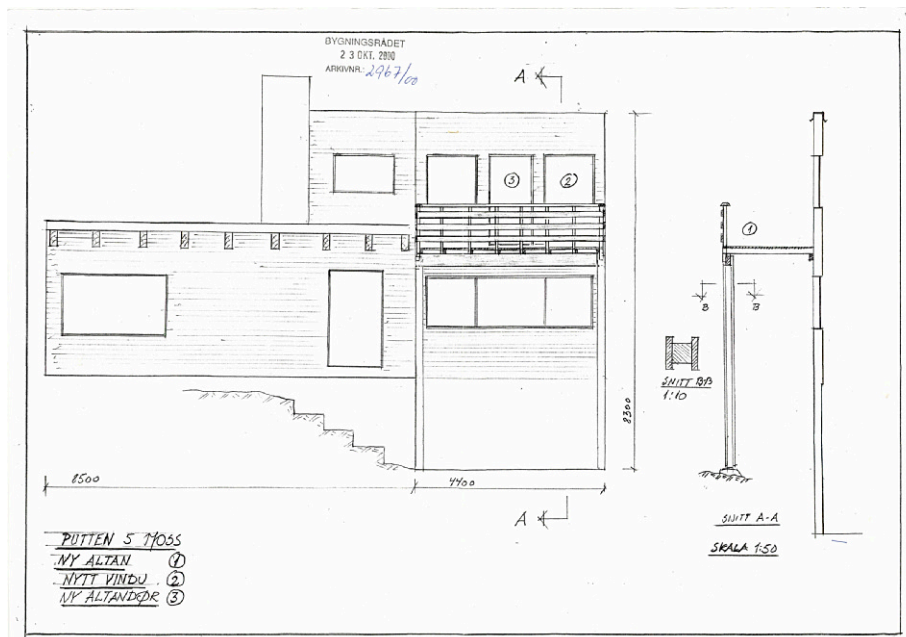
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

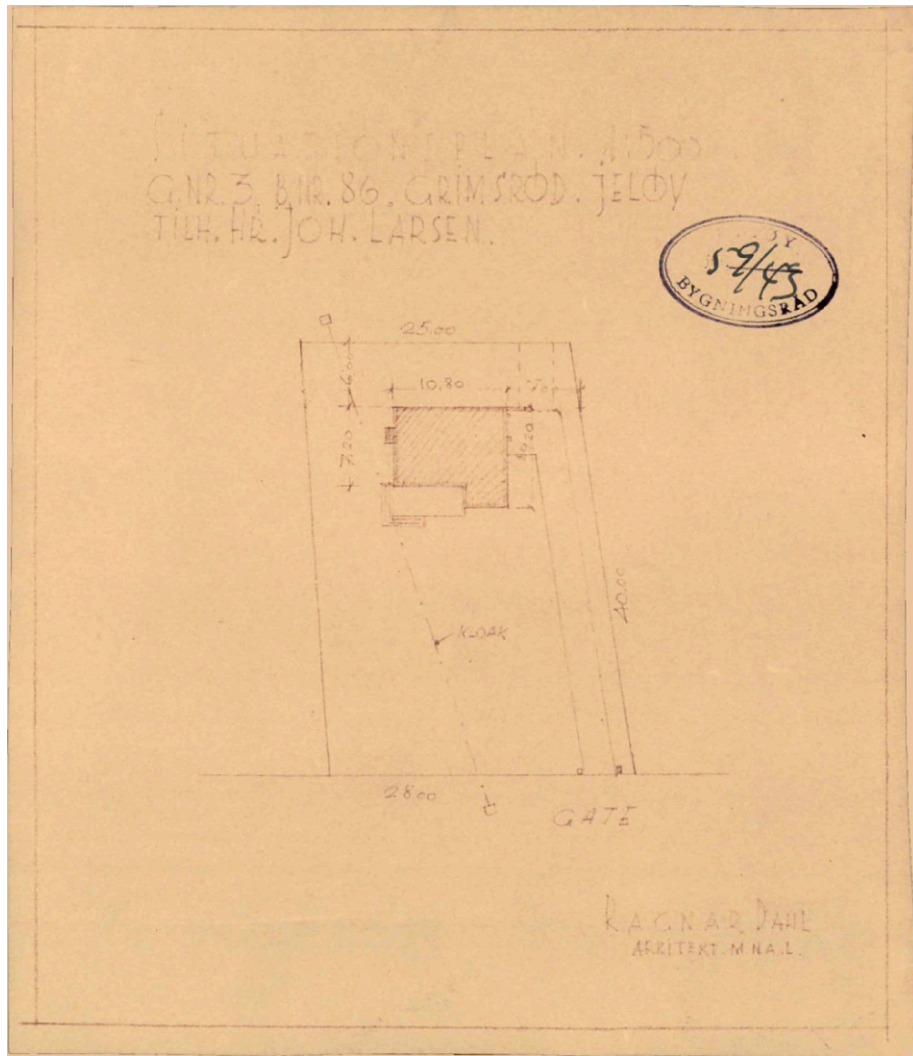
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år f r året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

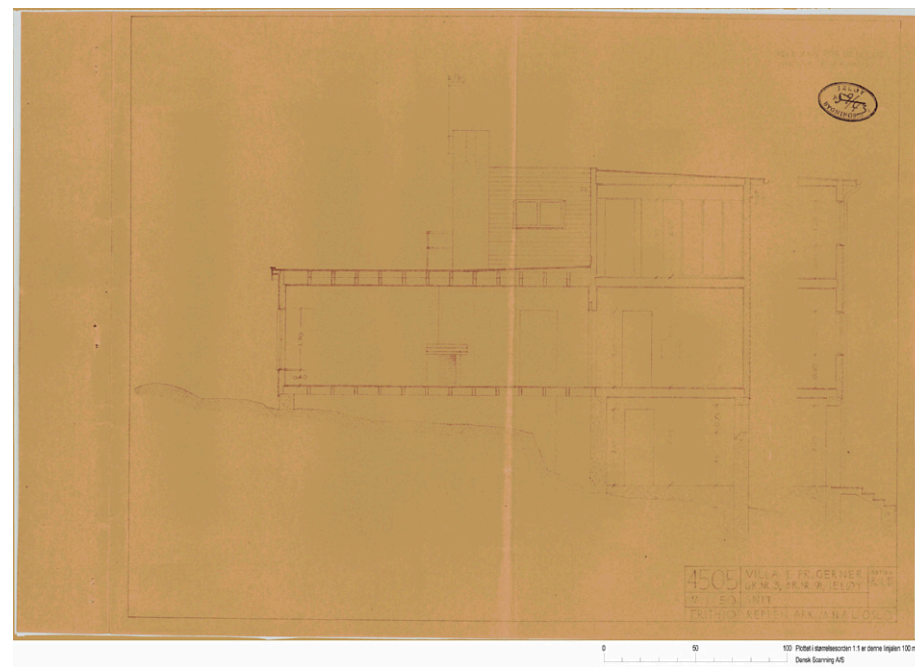
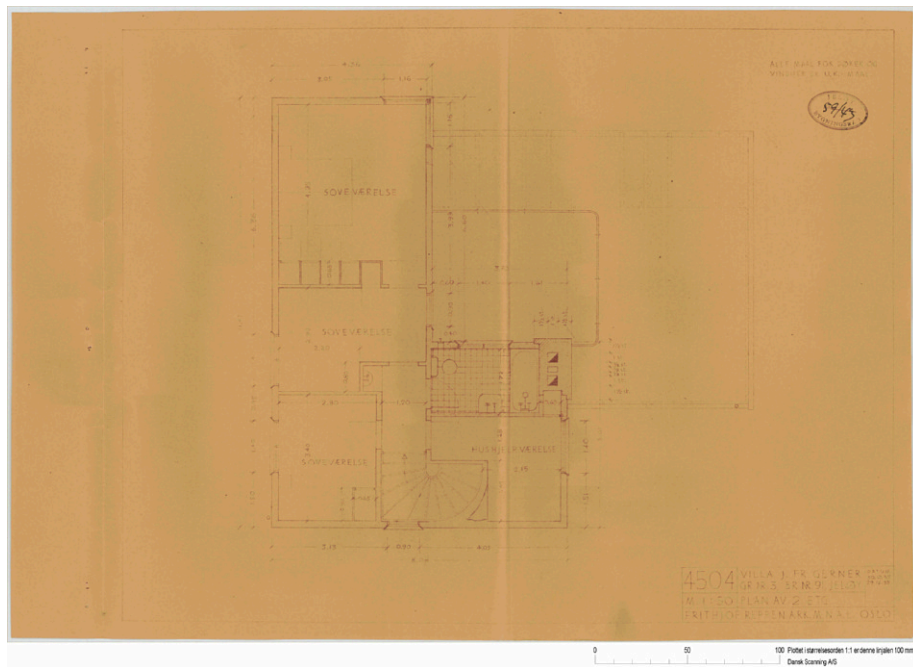
Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	2 343,78 kr
Eiendomsskatt	9 096,00 kr
Feiing	1 087,50 kr
Renovasjon	3 475,08 kr
Vann	1 486,74 kr
Sum	17 489,10 kr

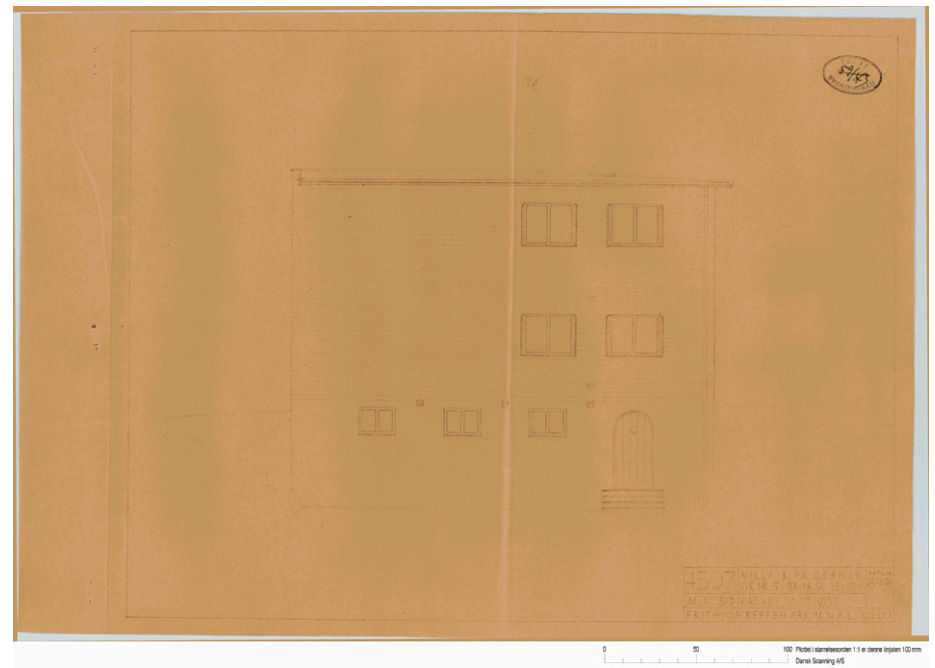
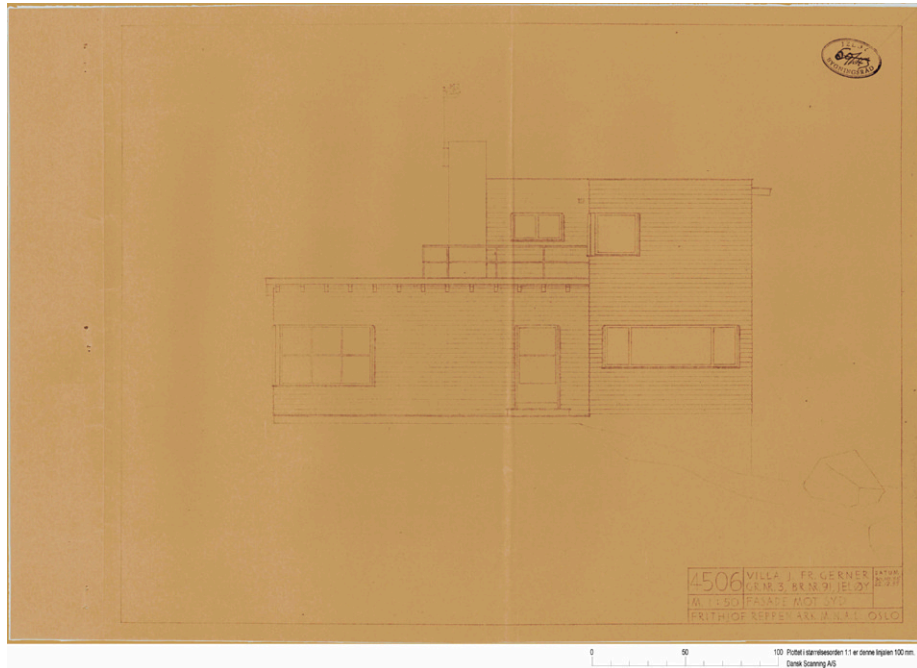
Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

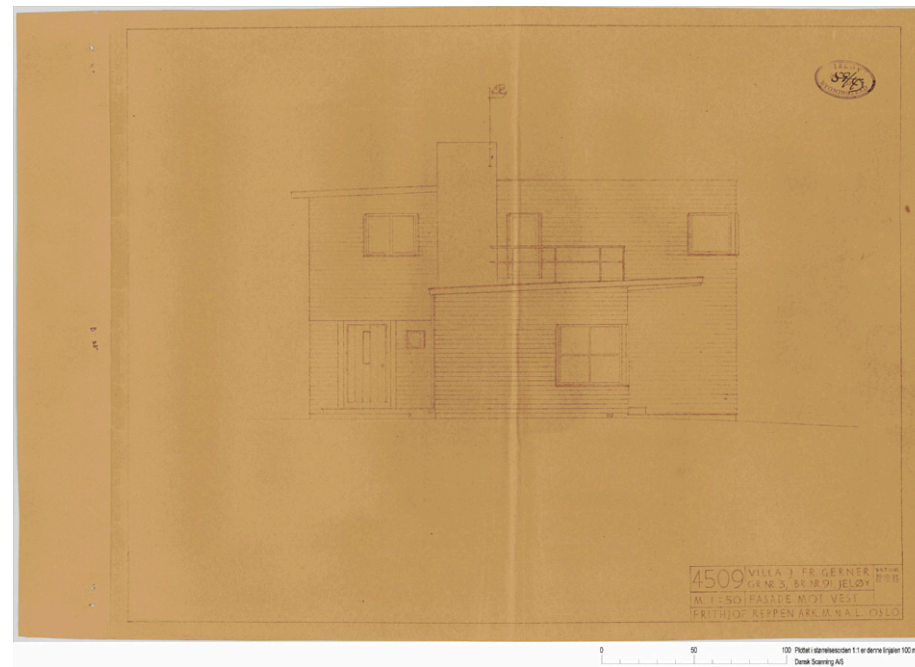
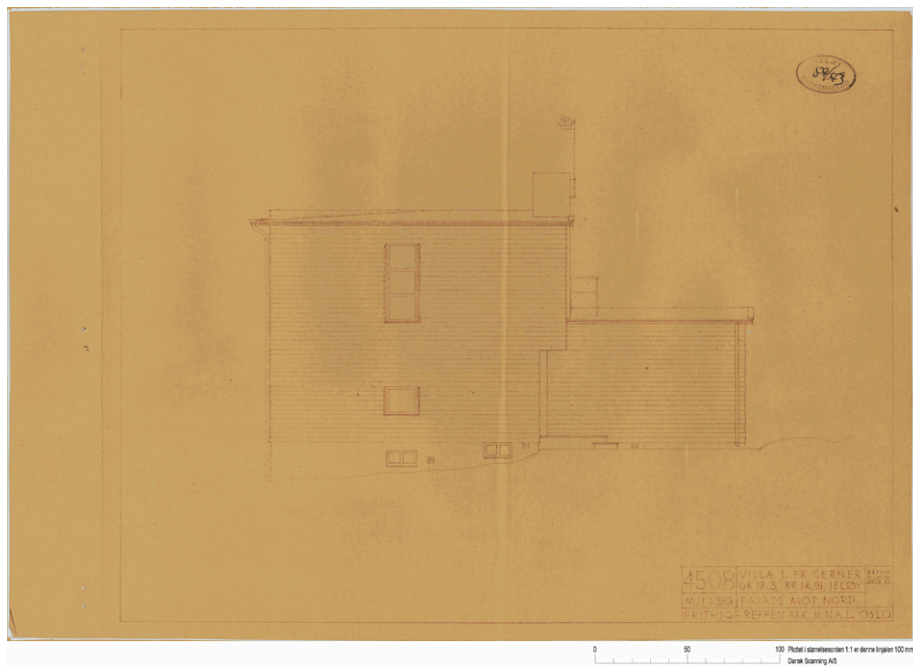
Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	�rsprognose	Fakt. hittil i �r
Eiendomsskatt bolig/fritid	3248700 prom	2,80 kr	1/1	0 %	9 096,00 kr	3 032,00 kr
Restavfall 140 L	1 stk	2 806,25 kr	1/1	0 %	2 806,25 kr	935,43 kr
Papir 240 L	1 stk	356,25 kr	1/1	0 %	356,25 kr	118,75 kr
Glass/Metall 140 L	1 stk	356,25 kr	1/1	0 %	356,25 kr	118,75 kr
Plastemballasje sekk	1 stk	356,25 kr	1/1	0 %	356,25 kr	118,75 kr
Feiing/Tilsynsavgift	2 stk	550,00 kr	1/1	0 %	1 100,00 kr	366,67 kr
Årsgebyr Vann	1 stk	625,00 kr	1/1	0 %	625,00 kr	208,32 kr
Årsgebyr Avløp	1 stk	937,50 kr	1/1	0 %	937,50 kr	312,50 kr

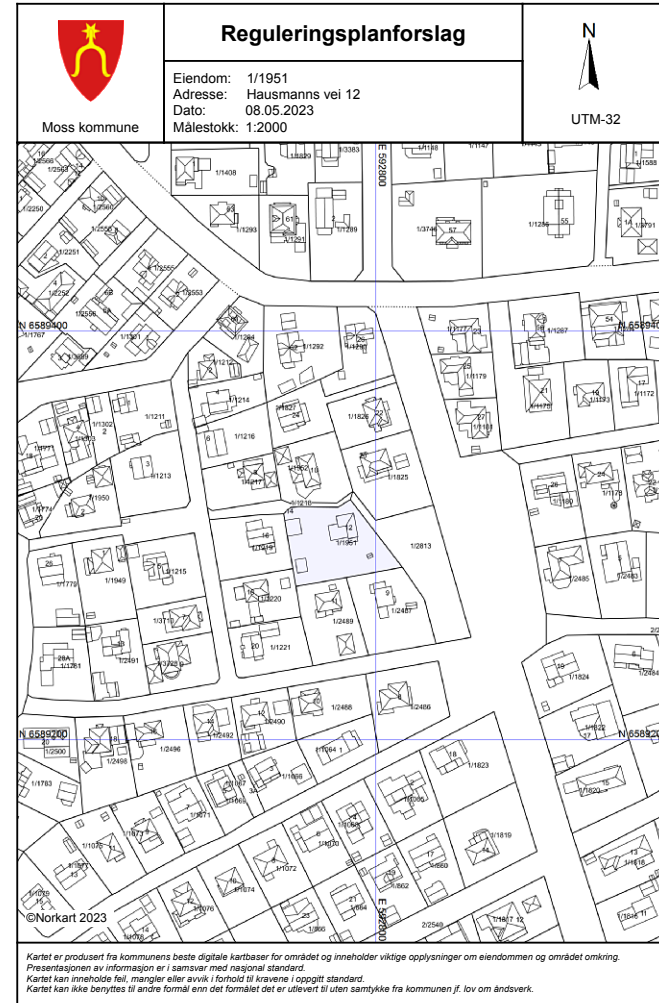
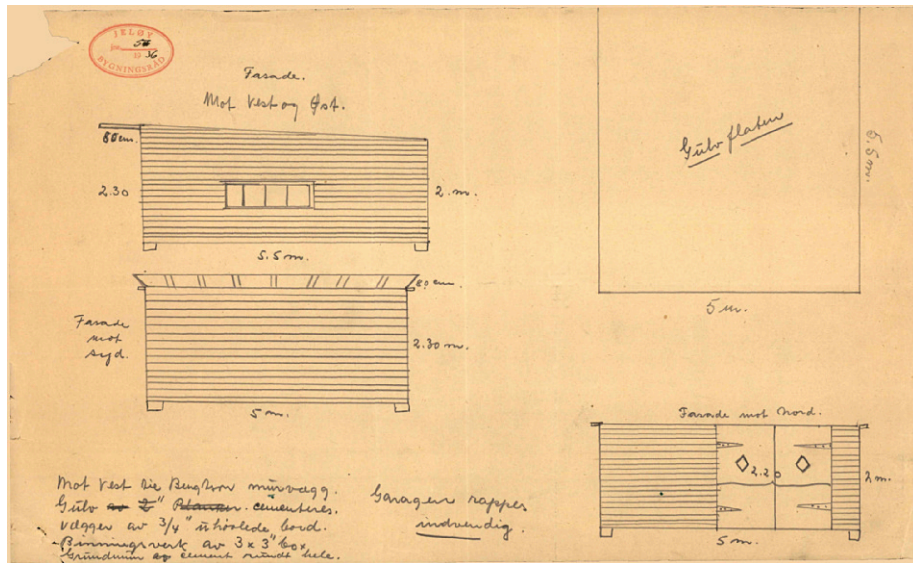






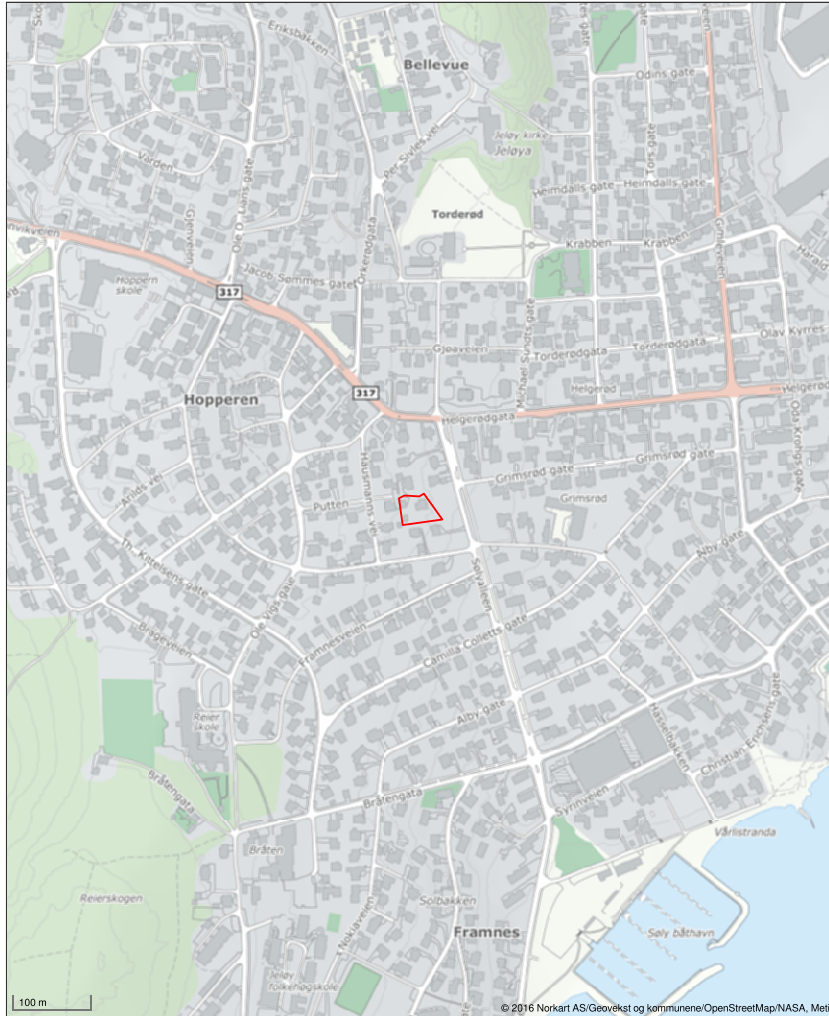






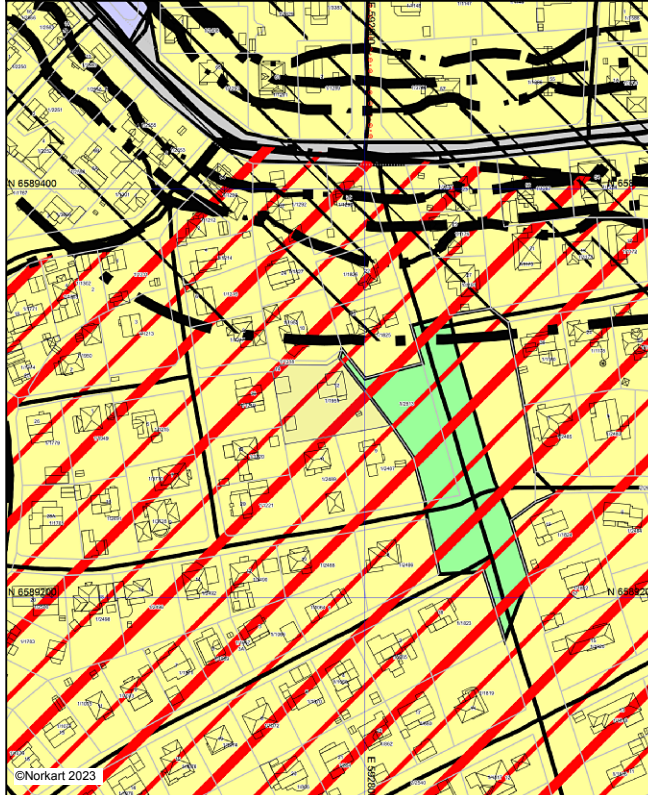


Utskriftsdato: 08.05.2023

Oversiktskart for eiendom 3002 - 1/1951//



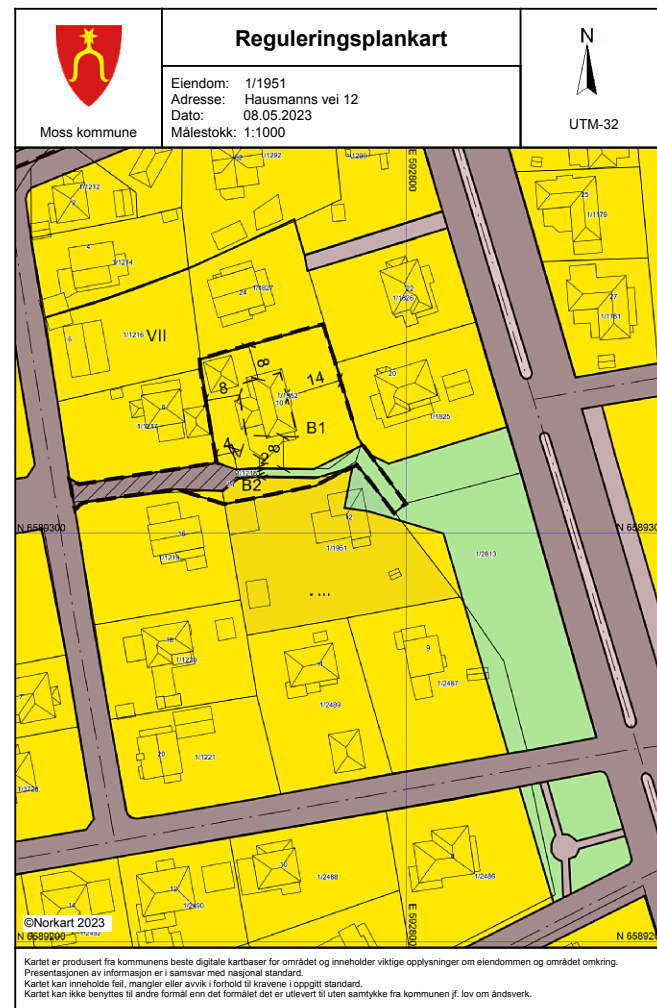
 Moss kommune	Kommuneplankart	 N UTM-32
	Eiendom: 1/1951 Adresse: Hausmanns vei 12 Dato: 08.05.2023 Målestokk: 1:2000	



©Norkart 2023

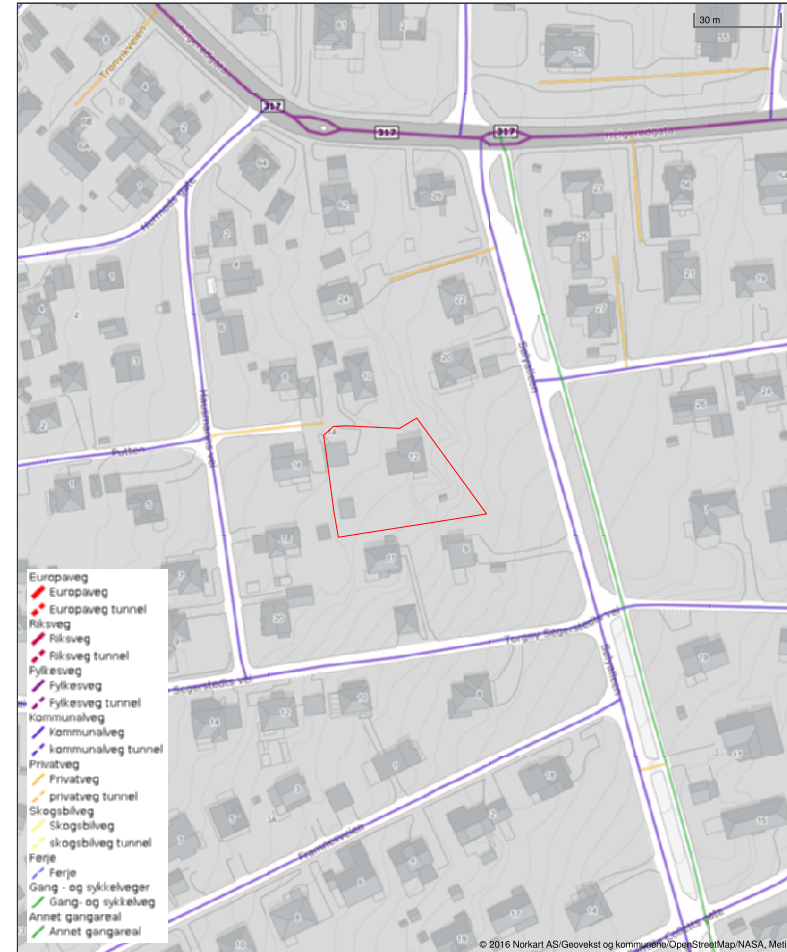
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbasar for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring	
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008	
Faresone grense	Sykkelveg - framtidig
Faresone grense	Farled - nåværende
Faresone - Ras- og skredfare	Kommune(del)plan - påskrift
Faresone - Ras- og skredfare	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspær)	Boligbebyggelse - nåværende
Stasjonsgrense	Boligbebyggelse - framtidig
Stasjonsgrense	Sentrumsformål - nåværende
Stasjonsgrense	Tjenesteyting - nåværende
Stasjonsgrense	Næringsbebyggelse - nåværende
Stasjonsgrense	Andre typer bebyggelse - nåværende
Stasjonsgrense	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
Stasjonsgrense	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - framtidig
Angitthensyngrense	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Angitthensyngrense	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv	Veg - nåværende
Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv	Veg - framtidig
Angitthensyngrense - Hensyn landskap	Bane - nåværende
Angitthensyngrense - Hensyn landskap	Havn - nåværende
Angitthensyngrense - Hensyn kulturmiljø	Hovednett for sykkel - framtidig
Angitthensyngrense - Hensyn kulturmiljø	Parkering - nåværende
Gjennomføringgrense	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Gjennomføringgrense	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)
Båndlegginggrense	Friområde - nåværende
Båndlegginggrense	Friområde - framtidig
Båndlegginggrense	Park - nåværende
Båndlegginggrense	Park - framtidig
Båndlegginggrense	Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag
Bestemmelseområde	Ferdsl - nåværende
Bestemmelseområde	Småbåthavn - nåværende
Bestemmelseområde	Småbåthavn - framtidig
Bestemmelseområde	Friluftsområde - nåværende
Bestemmelseområde	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-2)
Bestemmelseområde	Faresone - Flomfare
Bestemmelseområde	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspær)
Bestemmelseområde	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
Bestemmelseområde	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
Bestemmelseområde	Gjennomføringgrense - Krav om felles planelegg
Bestemmelseområde	Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-3)
Bestemmelseområde	Bestemmelseområde
Bestemmelseområde	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-4)
Bestemmelseområde	Faresone grense
Bestemmelseområde	Angitthensyngrense
Bestemmelseområde	Gjennomføringgrense
Bestemmelseområde	Bestemmelsegrense
Bestemmelseområde	Byggegrense
Bestemmelseområde	Linje for regulert høyde
Bestemmelseområde	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Bestemmelseområde	Planområde
Bestemmelseområde	Planens begrensning
Bestemmelseområde	Grense for arealformål
Bestemmelseområde	Gang-/sykkelveg - nåværende
Bestemmelseområde	Gang-/sykkelveg - framtidig
Bestemmelseområde	Farled - nåværende
Bestemmelseområde	Påskrift område navn
Bestemmelseområde	Kommune(del)plan - påskrift
Bestemmelseområde	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Bestemmelseområde	Planområde
Bestemmelseområde	Grense for arealformål
Bestemmelseområde	Hovedveg - nåværende
Bestemmelseområde	Samleveg - nåværende
Bestemmelseområde	Adkomstveg - nåværende



Vegstatuskart for eiendom 3002 - 1/1951//

Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)	
Område for boliger med tilhørende anlegg	Trase for jernbane
Blokkbebyggelse	Kollektivnett
Blokkbebyggelse	Kollektivholdeplass
Område for forretning	Parkeringsplasser med bestemmelser
Område for industri/lager	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)
Offentlig barnehage	Sikringszone - Frisikt
Offentlig undervisning (skole, universitet m.v.)	Sikringszone - Andre sikringssoner
Offentlig barnehage	Sikringsoneegense
Offentlig undervisning (skole, universitet m.v.)	Sikringsoneegense
Almennyttig barnehage	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Almennyttig undervisning (skole, universitet m.v.)	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Garasjeanlegg	Planens begrensning
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	Planens begrensning
Kjøreveg	Formålgrense
Gate med fortau	Formålgrense
Annen veggrunn	Eiendomsgrense som skal oppheves
Gang-/sykkelveg	Byggegrense
Gangveg	Planlagt bebyggelse
Parkeringsplass	Bebyggelse som inngår i planen
Jernbane	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	Regulert senterlinje
Friområder	Regulert senterlinje
Park	Frisiktslinje
Turveg	Regulert kant kjørebane
Anlegg for idrett og sport	Regulert kant kjørebane
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)	Regulert parkeringsfelt
Parkbelte i industristrøk	Regulert fotgjengerfelt
Friluftsområde (på land)	Sikringsgjerd
Område for anlegg i grunnen	Målelinje/Avstandslinje
Bevaring av bygninger og anlegg	Avkjørsel
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)	Avkjørsel
Felles avkjørsel	Påskrift feltnavn
Felles gangareal	Påskrift feltnavn
Felles parkeringsplass	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Felles lekeareal for barn	Påskrift areal
Felles areal for garasjer	Påskrift utnyttning
Felles grøntanlegg	Påskrift utnyttning
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	Påskrift bredde
Forretning/Kontor	Påskrift plantilbehør
Annet kombinert formål	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)	
Grense for bevaringsområde	
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 25)	
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
Sentrumformål	
Forretninger	
Undervisning	
Energianlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Lekeplass	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Fortau	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelveg/felt	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	



Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

3: Bygning 145694345: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Søfakminne	Nei	BRA Annet	25
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Varinforsyning		BTA Totalt	
Avlep		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

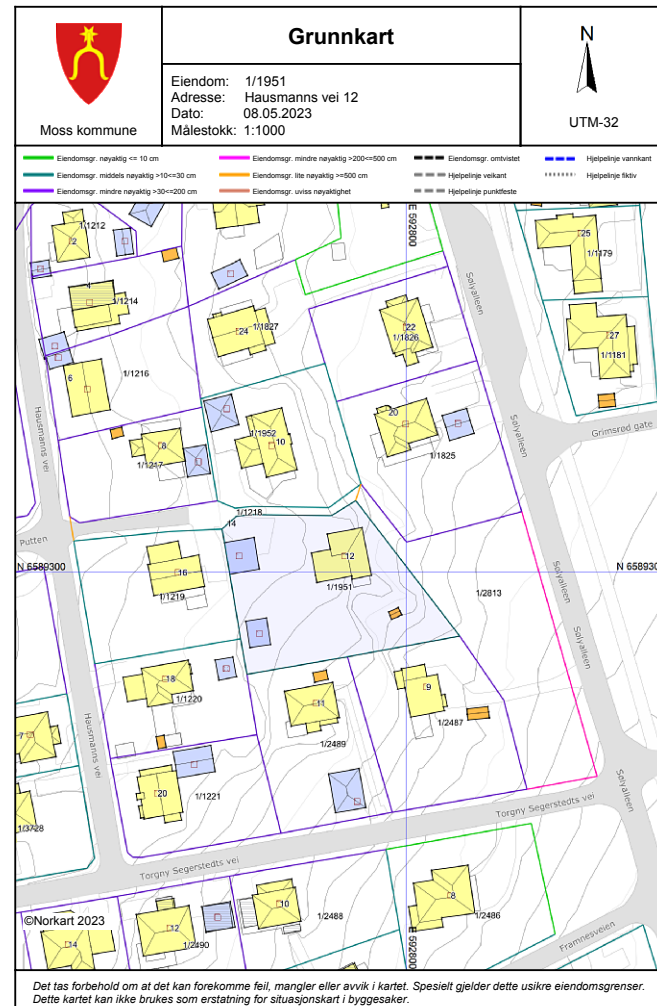
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		15.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	1/1951	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	25	25	0	0	0



Hausmanns vei 12

Nabolaget Grimsrød/Hoppem - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Helgerødgata	3 min	0.2 km
Linje 20, 207, 208		
Moss ferjekai	17 min	1.5 km
Linje BF		
Moss stasjon	18 min	1.5 km
Linje RE20, R21		
Moss bussterminal	20 min	1.6 km
Totalt 17 ulike linjer		
Oslo Gardermoen	1 t 18 min	

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.)	6 min	0.5 km
91 elever, 8 klasser		
Reier skole (1-7 kl.)	7 min	0.5 km
264 elever, 15 klasser		
Ramberg skole (1-7 kl.)	15 min	1.3 km
382 elever, 23 klasser		
Røfsnes skole (1-7 kl.)	19 min	1.5 km
226 elever, 14 klasser		
Hoppem skole (8-10 kl.)	10 min	0.8 km
430 elever, 30 klasser		
Kirkeparken videregående skole	21 min	1.7 km
710 elever, 28 klasser		
Malakoff videregående skole	6 min	2.7 km
1000 elever, 46 klasser		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

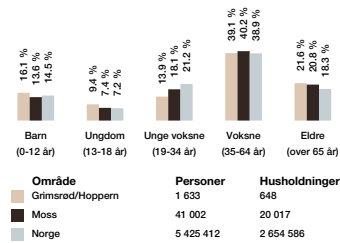
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Søly barnehage (1-5 år)	6 min	0.5 km
35 barn		
Foreningen Torderød barnehage (0-5 år)	6 min	0.5 km
15 barn		
Reier barnehage (1-5 år)	7 min	0.5 km
48 barn		

Dagligvare

Coop Extra Jeløy	3 min	0.3 km
PostNord		
Bunnpris Glassverket	10 min	
Post i butikk		0.9 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 96/100



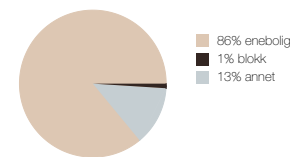
Gateparkering

Lett 94/100

Sport

Reier skole - gymnastikksal	6 min	0.5 km
Aktivitetshall		
Hoppem skole	10 min	0.8 km
Aktivitetshall, ballspill		
Lasses Gym	12 min	
Ditt Treningssenter	20 min	

Boligmasse



«Et flott nabolag som passer de fleste. Rolig og trygt!»

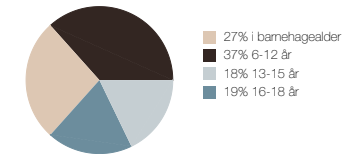
Sitat fra en lokalkjent



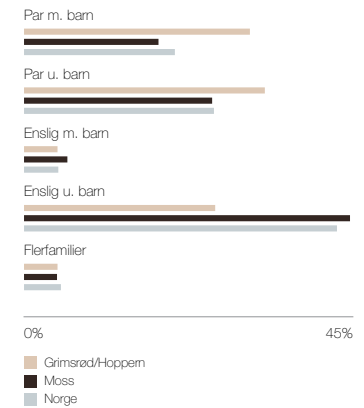
Varer/Tjenester

AMFI Moss	22 min
Boots apotek Jeløy	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

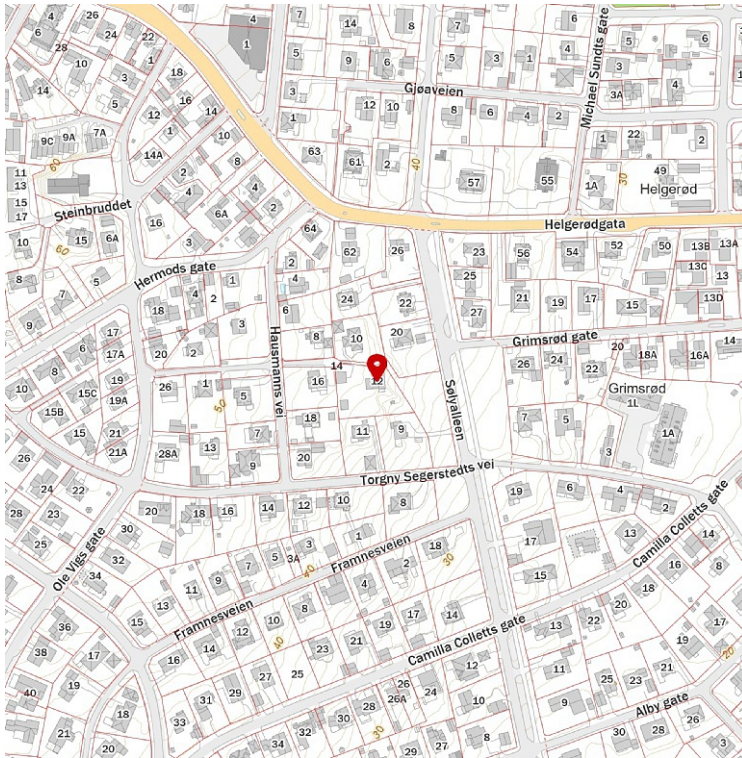
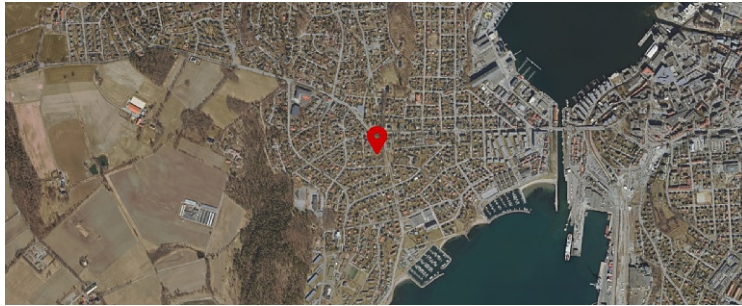


Sivilstand

	Norge
Gift	43% / 33%
Ikke gift	46% / 54%
Separert	8% / 9%
Enke/Enkemann	4% / 4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK Meglergruppen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK Meglergruppen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller ASK Meglergården kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Atte grunner til å elske Moss!

1. Strandene

Hvem andre kan gå på seks strender på én formiddag? Hvem kan elle melle mellom svaberg og sand, posere på bystranda eller gjemme seg bort i ei Vansjø-vik? Hvem andre har ferskvann og saltvann rundt seg på alle kanter, vind i seilene og vårsol i kanoen? Du, akkurat du, har alt dette!

2. Naturen

Har du kjent den mektige kraften fra Mossfossen, sett teppene av hvitveis på Jeløy og gått på skøyter på Vansjø en iskald vinterdag? Har du nytt solnedgangen fra Sjøbadet, besteg tre fjelltopper på én dag og sett byen fra en kajakk? Visste du at byen din har en egen humleplan, en skog for hver helg og at det bare på Jeløy finnes 850 arter sommerfugler?

3. Maten

Hvilken annen by kan gi deg havregrøt til frokost og asparges til søndagsmiddagen? Eplejuicen fra Dyre gård lesker halsen din en varm sommerdag. På de fineste restauranter serveres rødbeter,

kål og gulrøtter fra nabolaget. Tenk over det, når du stopper opp ved Bondens marked på Kirketorget eller kjører forbi en åker med nypoteter: Så utrolig kort vei maten kan ha til akkurat ditt spisebord!

4. Kulturen

I Moss kan hele byen brukes som scene. Nesparken og Verket, Møllebyen og Kanalen nærmest ber om å fylles med kunst, litteratur, teater og musikk! På Galleri F15 skal kunsten både sjokkere og begeistre, mens Alby-kringla får uavbrutte ovasjoner og smaker like himmelsk år etter år.

5. Idretten

Det finnes en tid for alt. En tid for pølse i vaffel, for minst ti idretter for hver årstid - og en skøytebane, lysløype, idrettsstadion eller svømmehall for akkurat deg. Skihytta, Mossehallen og seilforeningen samler unger og voksne i både snøføyke og solgangsbris. Vi er trimmere og proffer, heiangjenger og funksjonærer og kan juble så det høres helt ut på Bastoferga. Visste du at publikumsrekordene på Melløs

ble satt i 1947 med over 15 000 og kong Haakon. Og i 2003 med over 10 000 i Moss mot Fredrikstad? Juggu på tide å slå dem igjen!

6. Næringslivet

Før snakket vi ofte om papiret fra Peterson, regnfrakkene fra Helly Hansen og nøklene på Trio Ving. Nå er byen preget av verdensledende bedrifter som leverer kabler til Afrika, overlevelsesdrakter til Nordsjøen og smart teknologi til alle.

Vi huser Norges største helsesenter utenom sykehus, et eget sykehus med dagkirurgi og har både Luftforsvaret, Cyberforsvaret – og prisbelønte, unike hoteller i vårt nærmiljø. Moss er blitt både en markedsplass for gründere og investorer. Og jammen er det blitt flere offentlige arbeidsplasser enn noen gang. Bare spør Skatteetaten.

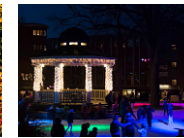
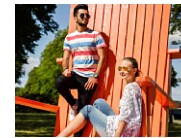
7. Historien

Du har beina dine plantet på historisk jord. Christian Fredrik-dagene feirer at Mossekonvensjonen ga

våpenhvile i krigen mellom Norge og Sverige i 1814 og Stortinget plass i norsk samfunnsliv. Mossfossens dag feires den 14. august hvert år fordi den var en viktig årsak til at Moss kunne vokse frem som by. Med Møllebyen og alt det spennende som skjer på Peterson-tomta, er Mossfossen på nytt sentral i byens utvikling. Byens egen alkevitt kalles Morsa – etter elva som ga byen navnet.

8. Sentrum

Har du tenkt over kraften og gleden det er å ha en videregående skole midt i byen, side om side med skrålede barn på lekeplassen rundt kirken? I Moss sentrum finner du skøytebanen med utleie av skøyter, en levende lokalavis, nisjebutikkene med ekstra service, umarkeren som kan reparere klokker og motebutikkene som får lagt opp de nye buksene for deg. Julegaten der du drømte deg bort i vindustillingene som barn, er hjertet i byen din – året rundt.



HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 950

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 8 950

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 13 950

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-dekkingen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 250/3 650/4 550 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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 Eiendoms-
meglingsgruppen, 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 MiniID. 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 kontakinformasjon, 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 for 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 annonerte 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 bekreftede skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
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.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyller ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkynndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkynndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkynndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norskstakst.no](https://norskstakst.no)
NEF.no
[Forbrukerradet.no](https://forbrukerradet.no)
EiendomNorge.no



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (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 tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 3-23-0116

Adresse: Hausmanns vei 12, 1537 MOSS

Betegnelse: Gnr. 1, Bnr. 1951, Moss kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____
+ vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysingsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagedelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er godkjent av selger datert 2022-12-23.

Salgsoppgave:

Energjattest er mottatt: Ja Nei

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 meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

Sign



NOTATER



MEGLERGAARDEN

Meglergaarden AS, din eiendomsmegler i Moss. Meglergaarden ble etablert i 2005 og er spesialister på eiendomsmegling i Moss og omegn. Med høy lokalkunnskap omsetter vi alle typer eiendom; både leiligheter, eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, fritidseiendommer og tomter. I tillegg har vi en egen spesialavdeling for nybygg og prosjektboliger, der de fleste av våre meglere er etterutdannet innen prosjektsalg.

Kontakt oss

www.askeiendomsmegling.no