



BUVEIEN 2





INNHold

Hva leter du etter?

Velkommen til Buveien 2	4
Nøkkelinformasjon	6
Beliggenhet	29
Plantegning	32
Eiendommen	35
Tekniske dokumenter	48

VELKOMMEN

Buveien 2

Velkommen til Buveien 2!

En innholdsrik og høytliggende enebolig med behov for oppussing. Godt potensiale for den nevenyttige. Eiendommen kan by på gode solforhold, og nyter godt av en stor og terrasse som er delvis overbygget. Terrassen er sydvendt og oppleves usjenert. Ellers er det god boltreplass i hagen for hele familien. Festet tomt med mulighet for innløsning.

Det er integrert garasje, og ytterligere mulighet for parkering i innkjørsel.

Boligen ligger i barnevennlig og ettertraktete boligområde. For småbarnsfamilier er det verdt å merke seg at det er kort vei til både skole og barnehage. Her har du også nærhet til matbutikker, sentrum, E6 som tar deg enkelt i nord- og sydgående retning og vakre turområder.

Er du klar for å ta på deg snekkerbuksene og skape ditt nye drømmehjem?

Velkommen til en hyggelig visning!



Josefine Anker-Jensen

Eiendomsmegler MNEF

48263459

anker-jensen@meglergaarden.no



NØKKELINFO

Buveien 2

Prisantydning	4 800 000
Omkostninger	138 122
Totalpris	4 938 122
P-prom	147 m ²
Bruksareal	164 m ²
Soverom	2
Bad	1
Eierform	Eier med festet tomt
Byggeår	1964

















































BELIGGENHET

Her finner du boligen

Buveien 2 ligger i barnevennlig og ettertraktet boligområde på Mosseskogen. For småbarnsfamilier er det verdt å merke seg at det er kort vei til både skole og barnehage. Verket skole og Verket barnehage ligger en ca. 5 minutters gåtur unna. Her har du også nærhet til matbutikker, sentrum, E6 som tar deg enkelt i nord- og sydgående retning og vakre turområder.

Tuområdene ligger i umiddelbar nærhet med gangveier langs Mossesundet, og her inviterer flere tur- og fritidsområder til hyggelige utflukter gjennom et rikt utvalg av stier og veier. Vakre Molkbekktjern ligger ikke mange minuttene unna, her kan man se gamle forminner og sjeldne plantearter.

Moss sentrum er lett tilgjengelig og innenfor gangavstand sydown. Her finner du det meste av typiske by fasiliteter som gågate med lokale butikker, stort kjøpesenter med bussterminal og koselige cafeer, spise- og utesteder. Med egen bil har du også enkel tilgang til Mosseporten senter med et større utvalg av forretninger. Høyden handelsområde ligger også en kort kjøretur unna, med bredt utvalg av butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi eller Rema 1000 på Tigerplassen som ligger

ca. 3 minutter unna om du tar bena fatt.

Boligen ligger praktisk plassert med nærhet til offentlig transport til Moss sentrum med buss. En kort kjøretur unna er Kambo stasjon og Moss stasjon som har jevnlig avganger og kort reisetid til Oslo. Med bil tar du deg enkelt ut på E6 ved Mosseporten senter.



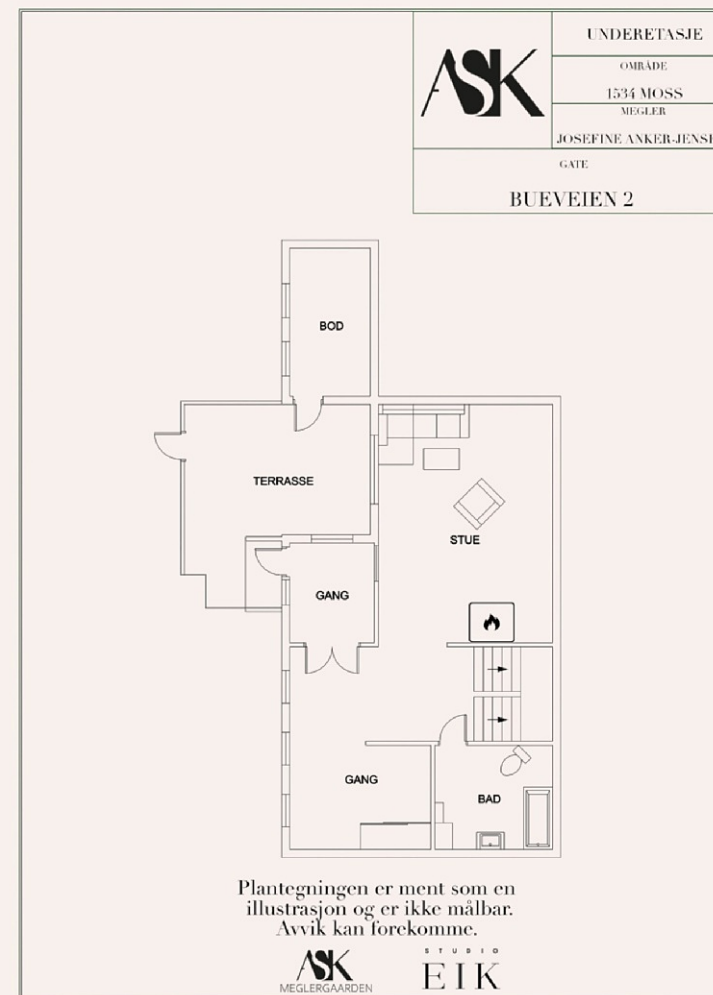
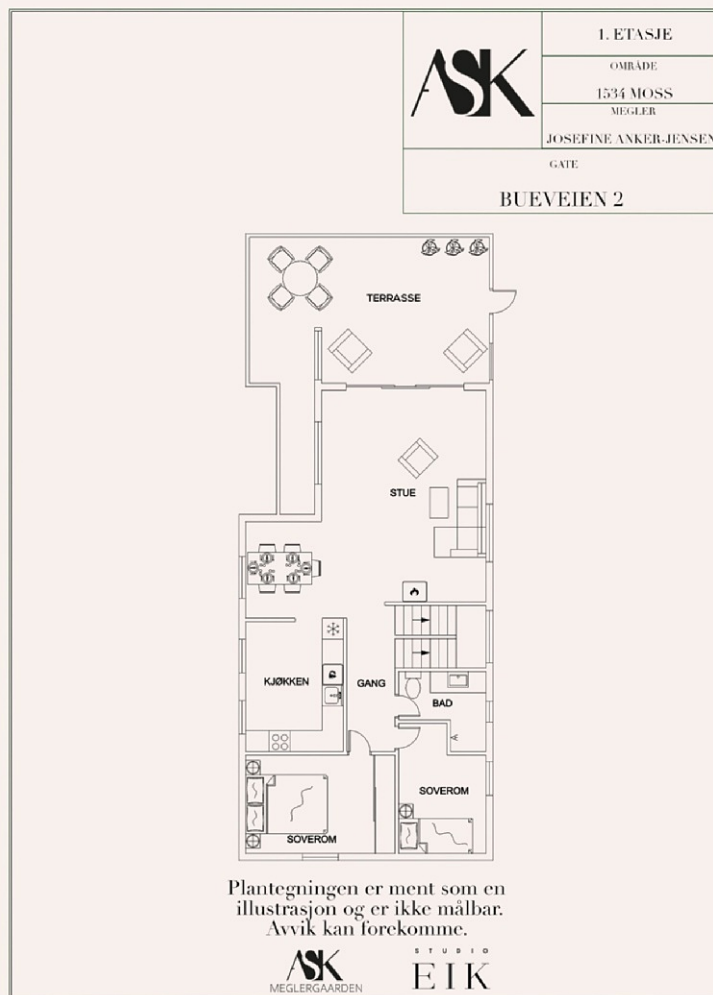
PLANTEGNING

Buveien 2

Eneboligen går over to plan, og inneholder:

1.etasje: Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, og 2 soverom. BRA: 88 kvm/P-rom: 88 kvm.

Underetasje: Vindfang, gang, hall, bad, kjellerstue, og garasje. BRA: 76 kvm/P-rom: 59 kvm.





EIENDOMMEN

Mosseskogen - Oppussingsobjekt i familievennlig boligområde med solrik eiendom - Integrert garasje

Adresse

Buveien 2, 1534 MOSS

Registerbetegnelse

Gnr. 3, Bnr. 627, Moss kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 800 000,-
Omkostninger	kr	138 122,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 938 122,-

Omkostninger

HELP Boligkjøperforsikring (Valgfritt) kr 13 950,-
Tingl.gebyr pantedokument kr 585,-
Tingl.gebyr skjøte kr 585,-

Panteattest kjøper kr 202,-

2,5% dokumentavgift kr 120 000,-

Valgfri omkostninger:

Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 135 322,- ved prisantydning inkl.. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter pr. år: Kr 14 082,- 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. 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 7293,-

Festeavgift per år kr 1447,-

Areal

BRA/P-rom: 164 m²/147 m².

Areal pr. etasje

Inngår i P-romsareal: 1. etasje: Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom.

Underetasje: Vindfang, gang, hall, bad og kjellerstue.

Antall soverom

2

Eierform

Eier

Boligtype

Enebolig

Etasje

2 av 2

Parkering

Parkere kan du gjøre i den integrerte garasjen, eller i innkjørsel.

Tomtebeskrivelse

Tomtestørrelse 853 m² på Festet tomt

Festet tomt hyggelig opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning og gruslagt gårdsplass.

Grunneier: Moss kommune v/MKEiendom.

Festeavgiften kan i følge festekontrakten reguleres hvert 30. år. Neste regulering er i 04.01.2024. Festeavgiften reguleres i tråd med endringer i konsumprisindeksen.

Festetiden løper til: 04.01.2024.

Når festetiden er ute, forlenges festeavtalen automatisk slik at festet løper inntil det blir sagt opp av fester eller fester krever tomten innløst.

Grunneier har ikke tatt stilling til om de ønsker å benytte seg av deres forkjøpsrett.

Kopi av festekontrakten følger vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

Det er mulighet for innløsning av festetomten. For nærmere omtale av vilkårene for dette vises til tomtefestelovens kapittel 6.

Ved ytterlige spørsmål oppfordrer vi til å ta kontakt med megler.

Festevilkår

Fstekontrakt opprettet: 1964-07-05 02:00

Festekontrakt utløper: 2024-01-04
Grunneier: Moss kommune

Byggeår

1964 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold

Eneboligen går over to plan, og inneholder:

1.etasje: Stue, spisestue, kjøkken, gang, bad, og 2 soverom. BRA: 88 kvm/P-rom: 88 kvm.

Underetasje: Vindfang, gang, hall, bad, kjellerstue, og garasje. BRA: 76 kvm/P-rom: 59 kvm.

Standard

Vel inn i boligen blir du møtt av en lys og romslig entré. Yttertøyet henger du enkelt fra deg i garderobeskap før du videre kommer til underetasjens stue, en større gang og baderom. Stuen har gode møbleringsmuligheter, og er det perfekte oppholdsrom for de yngre når de har venner på besøk. Praktisk plassert baderom/vaskerom som i dag er innredet med eldre gulvstående toalett, badekar og vegghengt servant.

1. etasje rommer stue, kjøkken, bad og to soverom. Oppholdsrommet oppleves svært lyst med sine store og mange vindusflater samtidig som den åpne flaten gir rommet en sosial atmosfære. Stuedelen har rikelig med møbleringsmuligheter og rommer plass til tv-stue og spisestue som naturlig plasserer seg ved kjøkkenet. Fra stuen er

det utgang til terrassen som forlenger rommet på sommerstid. God plass til utemøblement og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er innredet med over og underskap samt fliser over kjøkkenbenk. Innredningen har avsatt plass til frittstående hvitevarer og veggmontert ventilator over komfyrplass.

Etasjens private del er tilbaketrukkent med bad lett tilgjengelig. Hovedsoverom er romslig med eldre garderobeløsning. Soverom 2 er noe mindre og egner seg perfekt som et kontor, barne- eller gjesterom. Flislagt bad av eldre dato. Badet er innredet med heldekkende servant på innredning, vegghengt skap med lys, gulvstående toalett og dusjnische med regn- og hånddusj.

Eiendommen har en stor og hyggelig hage hvor store, små og firebeinte kan nyte alle årstider. Det er gode solforhold rundt boligen hele året og hagen er pent opparbeidet med forskjellig tre- og buskesorter samt annen beplanting.

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 visningsskilter fra Ask Meglergaarden. Velkommen til visning!

Byggemåte

Byggemåte er beskrevet av takstmann Kim-André Opalka Pettersen:

"Taktekkingen er av betongtakstein. Plastbelagte stålrenner og nedløp. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Utvendig stående bordkledning. Pusset grunnmur. Saltak. Konstruksjonen består av plassbygde takstoler. Undertak av rupanel. Papp, lekter og takstein. Huset har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass og et PVC vindu med 3-lags glass på ene soverommet."

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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Moss kommunes arkiv. Boligen er oppført i 1964, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 2.april 1964, men det er avvik fra disse. Avvikene gjelder i underetasjen.

Byggetegningene viser at dagens bruk av kjellerstue, tidligere var lager samt areal som ikke var utbygd. Dagens bruk av vaskerom, var tidligere vaske/strykerom og deler av areal som ikke var utgravd. Bruksendringene er søknadspliktige, og er ikke søkt om eller byggemeldt. Kjøper overtar all risiko knyttet til dette.

Oppvarming

Vedovn i stue og luft til luft varmepumpe i 1.etasje. Peis med innsats og

parafinbrenner i underetasjen (fossil fyring ble ulovlig fra 2020) . Varmekabler på våtrom.

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 gul støy-sone.

Kommuneplaner:

Id: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Reguleringsplaner:

Id: 6

Navn: Mosseskogen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse: 05.05.1939

Vei, vann og avløp

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

Andre relevante opplysninger

Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Provisjon med 1,8% av kjøpesum. I tillegg betales markedsføringspakke kr 16.900,- tilretteleggingsgebyr kr 12.900,- oppgjørsgebyr kr 4.900,- og visninger med kr 1.950,- pr visning.

Alle priser inkluderer 25 % mva.

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt:

Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 25.000,-.

Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Skattemessig formuesverdi

Primærbolig kr 960 235,- for 2021

Sekundærbolig kr 3 456 845,-.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

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.

Husk å lese salgsoppgaven før visningen.

Velkommen!

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal

utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet.

For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. 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) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan

i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

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.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning 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: anker-

jensen@meglergaarden.no eller SMS: 48 26 34 59. 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 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.

Forkjøpsrett/godkjenning

Grunneier har ikke tatt stilling til om de ønsker å benytte seg av deres forkjøpsrett. Grunneier må innen 4 uker etter mottatt salgsmelding, meddele festeren om forkjøpsretten ønskes benyttet. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Heftelser og servitutter

Festekontrakt - vilkår

Dagboknr.: 4302

Dato: 15.09.1964

Forkjøpsrett

Årlig avgift nok 76

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eidegdomsskatt 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 1,8 % av kjøpesum (inkl. mva).

Markedspakke kr 16 900,- (inkl. mva).

Oppgjørsgebyr kr 4 900,- (inkl. mva).

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

Gebyr for kommunale avgifter kr 3 150,- (inkl. mva).

Pris per visning kr 1 950,- (inkl. mva).

Andre rettigheter og forpliktelser

Det er registrert følgende servitut/tefter som følger eiendommen:

1964/4302-6/87 Feste kontrakt - vilkår

15.09.1964

festetid: 60 år

Årlig avgift nok 76

Forkjøpsrett

Pant for forfalt festeavgift

Med flere bestemmelser

1968/6320-1/87 ** Prioritetsbestemmelse 03.12.1968

veket for: OBLIGASJON 1965/2411-1/87

- Festeavtalen inneholder bestemmelser om byggemåte, gjerde, kloakk-, vann-, gass, - og elektriske ledninger som skal kunne føres over eiendommen, og bestemmelser om trær,

Se ytterligere info om festeavtalen ved "tomtebeskrivelse". Festeavtalen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Odel

Det foreligger ikke odel på eiendommen.

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 19-12-2022.

TG2 er gitt på følgende poster i tilstandsrapport avholdt av Pettersen Taksering:

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

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter. Fuktskjolder rundt pipegjennomføringen.

Vinduer: En del slitasje på de eldste vinduene. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Noe vinduer er vanskelig å lukke.

Dører: Slitasje på ytterdør. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Opp til ca 20 mm differanse i bjelkelaget.

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

Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Noe svak innfesting.

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

Ventilasjon: Luftekanal på loftet er av eternitt.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Drenering: Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Terrengforhold: Terreng faller inn mot bygning.

Oljetank: Oljetanken er plassert i garasjen. Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Ytterligere kontroll må foretas. (Fossil fyring ble ulovlig fra 2020.)

TG3 er gitt på følgende poster i tilstandsrapport avholdt av Pettersen Taksering:

Terrasse: Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Under dimensjonert bjelkelag.

Innvendige overflater: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Utette skjøter på kjøkkengulvet. Blemmer og riss i tapeten. Skader i himlinger med strukket duk. Generelt slitte og eldre overflater.

Rom under terreng: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå

inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Råte i trevirke under trappen.

Våtrom bad 1.etasje, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke synlig membran i sluk og ved gjennomføringer. Sprekker i fliser og flisefuger. Ledninger i våtsonen. Det er plast bak sponplatene. Hele badet må pusses opp.

Bad underetasje, generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegget er ikke klemmt ned i sluket. Rift og hull i belegget. Sprekk i speil.

Kjøkken, overflater og innredning: Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blande batteri. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i rørapplegg.

Blandebatteriet lekker og har svellet skrog. Slitasje på innredningen. Strakstiltak er nødvendig.

Kjøkken, avtrekk: Det er registrert avvik med avtrekk. Eldre ventilator med mangler.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med eldre innmat. Se avholdt rapport for ytterligere info/beskrivelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige Forsikring ASA. Selgers egenerklæring er vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper plikter å sette seg inn i denne.

Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

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

Betalingsbetingelser:

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar 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 eller ikke. 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).

Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått.

Eiendomsmegler sin 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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Finansiering

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

Overtakelse

Etter avtale.

Eier

Jan Egil Stenberg

Oppdragsnummer

3-23-0004

Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 05.01.2023

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppdragsansvarlig

Josefine Anker-Jensen

Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 48263459

E-post: anker-jensen@meglergaarden.no

Foretakets Adresse og organisasjonsnummer

Ask Meglergaarden

Besøksadresse: Storgata 8, 1531 Moss.



TEKNISKE DOKUMENTER

Buveien 2

Tilstandsrapport

📍 Buveien 2, 1534 MOSS

🏠 MOSS kommune

gnr. 3, bnr. 627



Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

<https://pettersentaksering.no>

Areal (BRA): Enebolig 164 m²



Befaringsdato: 15.12.2022

Rapportdato: 19.12.2022

Oppdragsnr.: 18520-1239

Referansenummer: FK3644

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen



Gyldig rapport
19.12.2022

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.

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
19.12.2022 | MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
913 48 086

Rapportansvarlig
Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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, annek, 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 estetik og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som påvirker 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, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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 tjenestetyper.

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1964.
Huset er fordelt på to plan.
En garasjeplass i underetasjen.
Noe smal garasje.
Huset har to soverom i 1 etg.
Boligen holder enkel standard med etterslep på oppgraderinger og vedlikehold.
Boligen har godt potensial.

Tilstand:
Begge badene er klare for oppgradering.
Det er registrert setninger og noe råte i terrassen.
Samtlige innvendige overflater må pusses opp eller oppgraderes.
Lekkasje fra blandedbatteriet på kjøkkenet må utbedres som strakstiltak.
Anbefaler nytt kjøkken.
El-anlegget må kontrolleres av elektriker/eltilsyn og feil må rettes.
Det er registrert høy fuktighet i utforet vegg mot terreng.
Tiltak for redrensering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ovenstående er kun et lite utdrag.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig stående bordkledning.
Pusset grunnmur.
Saltak.
Konstruksjonen består av plassbygde takstoler.
Undertak av rupanel.
Papp, leker og takstein.
Isolasjon.
Adkomst til loft via nedfelbar trapp.
Huset har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass og et PVC vindu med 3-lags glass på ene soverommet.
Koblet vindu i trappen.
Utvendige sprosser på treviduene og sprosser inne i glasset på pvc-vinduene.
Malt hovedytterdør.
Stor skyvedør i stuen.
El-styrt leddport til garasjen.
Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 32 m²
Platting ved inngangen.
Plattingen er på ca 16 m².

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og vegg til veggteppe på et soverom.
Vegger med panel og tapet.
Mdf på en vegg i 1 etg.
Himlinger med panel, takessplater og strukket duk på soverommene.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong over garasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Vedovn i stuen.
Peis med innsats og parafinbrenner i kjellerstuen.
Innvendig tretrapp med teppe i trinnene og repo.
Hvite fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Eldre bad i underetasjen.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet har beleg på gulvet.
Varmekabler.
Vegger med tapet.
Badet er innredet med badekar, wc, servant og speil.

Ukjent alder på badet i 1 etg.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv.
Badet har dusjnisje, servantskap, wc, speil og håndkjetørker.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvitprofilerte fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser over benken.
Nisjer til hvitevarer, men ingen hvitevarer.
2 vitrineskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.
Vannmåler og stoppekran på badet i underetasjen.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i veggene og vinduene.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Tanken er bygget inn på badet i underetasjen.
Luft til luft varmepumpe.
Sikringsskap med skrusikringer.
Hovedkursen er på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20/15 og 10 amp.
Røykvarsler i hver etasje.
Brannslange i underetasjen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn, men høyst sannsynlig en del fjell og stein.
Ukjent alder og oppbygning av dreneringen, men høyst sannsynlig fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettlinkerblokker/murblokker.
Utvendig pusset.
Plen mot huset.
Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål plassert i garasjen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etg	88	88	0
Underetasje	76	59	17
Sum	164	147	17

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

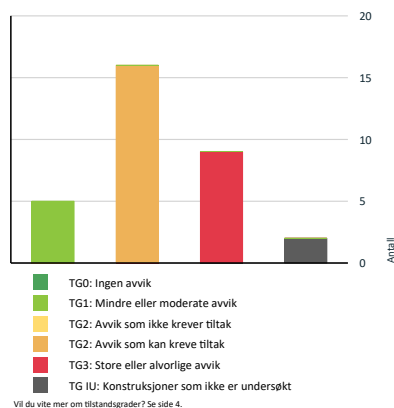
[Gå til side](#)

Enebolig

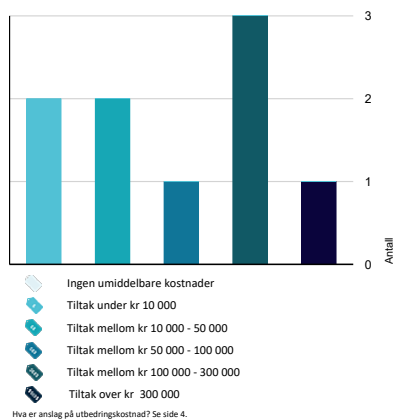
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Noe endringer på planløsningen i underetasjen i forhold til tegninger.
Det er etablert kjellerstue og bad samt endring av vaskerom/strykerom til å være en del av gangen og badet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
Konstruksjonene har skjevheter. Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Under dimensjonert bjelkelag.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Innvendig > Overflater**
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Uettele skjøter på kjøkkengulvet. Blommer og riss i tapeten. Skader i himlinger med strukket duk. Generelt slitte og eldre overflater.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Innvendig > Rom Under Terreng**
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktsskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte. Råte i trevirke under trappen.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Våtrom > Generell > Bad**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke synlig membran i sluk og ved gjennomføring. Sprekker i fliser og flisefuger. Ledninger i våtsonen. Det er plast bak sponplatene. Hele badet må pusses opp.
Kostnadsestimat: Over 300 000

- Våtrom > Generell > Bad**
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Belegget er ikke klemt ned i sluket. Rift og hull i belegget. Sprekk i speil.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

- Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken**
Det er registrert lekkasje fra oppvaskum eller blandedbatteri. Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg. Blandebatteriet lekker og har svellet skrog. Slitasje på innredningen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken**
Det er registrert avvik med avtrekk. Eldre ventilator med mangler.
Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**
Sikringskap med skrusikringer. Hovedkursen er på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20/15 og 10 amp.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold**
Røykvarsler i hver etasje. Brannslange i underetasjen.
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekkning**
Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad**
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsonen. Våtsonen mot yttervegg og vegg av mur.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

- Utvendig > Veggkonstruksjon**
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

Fuktskjolder rundt pipegjennomføringen.

- Utvendig > Vinduer**
Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. En del slitasje på de eldste vinduene. Noe vinduer er vanskelig å lukke.

- Utvendig > Dører**
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Opp til ca 20 mm differanse i bjelkelaget.

- Innvendig > Radon**
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Innvendige trapper**
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Noe svak innfesting.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør**
Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon**
Det er avvik: Luftekanal på loftet er av eternitt.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Grunnmuren har sprekkekanaler.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Bygget har enkel standard.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Etterslep på vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

[1 TO 10](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besikktiget fra bakkenivå.



Taket var dekket med snø på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

[1 TO 2](#)

Plastbelagte stålrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

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

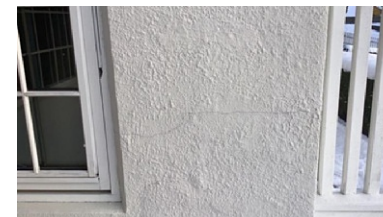
Tiltak

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

Veggkonstruksjon

[1 TO 2](#)

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig stående bordkledning.
Pusset grunnmur.



Riss i pusslaget.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Takkonstruksjon/Loft

[1 TO 2](#)

Saltak.
Konstruksjonen består av plassbygde takstoler.
Undertak av rupanel.
Papp, leker og takstein.
Isolasjon.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Fuktskjolder rundt pipegjennomføringen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Vinduer

1 TG 2

Huset har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass og et PVC vindu med 3-lags glass på ene soverommet. Koblet vindu i trappen. Utvendige sprosser på treviduene og sprosser inne i glasset på pvc-vinduene.



Pvc-vinduer i underetasjen.



Stuevindu med noe utvendig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

En del slitasje på de eldste vinduene.

Noe vinduer er vanskelig å lukke.

Tiltak

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

Dører

1 TG 2

Malt hovedytterdør.
Stor skyvedør i stuen.
El-styrt leddport til garasjen.



Slitasje på ytterdøren.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 3

Fra stuen er det utgang til en terrasse på ca 32 m²
Platting ved inngangen.
Plattingen er på ca 16 m².



Store skjevheter i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Under dimensjonert bjelkelag.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

1 TG 3

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og vegg til veggteppe på et soverom.

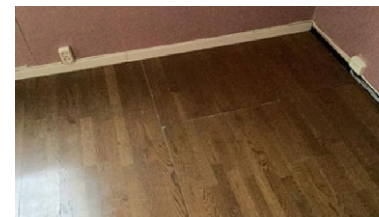
Vegger med panel og tapet.

Mdf på en vegg i 1 etg.

Himlinger med panel, takessplater og strukket duk på soverommene.



Skader i tapeten på ene soverommet.



Slitasje og merker på gulvene.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Utette skjøter på kjøkkengulvet.
- Blemmer og riss i tapeten.
- Skader i himlinger med strukket duk.
- Generelt slitte og eldre overflater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TO 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betong over garasjen.



Noe skjevheter i bjelkelaget.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Opp til ca 20 mm differanse i bjelkelaget.

Tiltak

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

Radon

1 TO 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

1 TO 1

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i stuen.

Peis med innsats og parafinbrenner i kjellerstuen.



Peis med innsats i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

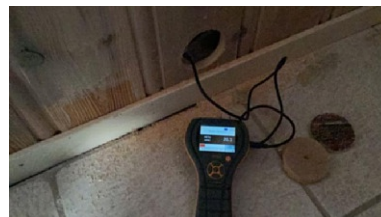
Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

1 TO 3

Gulvet har parkett og har laminat.

Veggene har panel.



Høye fuktverdier i vegg mot terreng.



Råte i trevirke under innvendig trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Råte i trevirke under trappen.

Tiltak

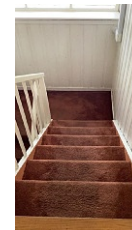
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

1 TO 2

Innvendig tretrapp med teppe i trinnene og repo.



Trapp med teppe.



Store mellomrom i rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

1 TG 1

Hvite fyllingsdører.



Nyere fyllingsdører i 1 etg.

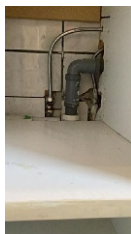
VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

1 TG 3

Ukjent alder på badet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fliser på vegger og gulv.
Badet har dusjnisse, servantskap, wc, speil og håndkletørker.



Ikke membran ved rørgjennomføringer.



Panelovn og ledning i våtsonen.

Vurdering av avvik:

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

Ikke synlig membran i sluk og ved gjennomføringer.

Sprekker i fliser og flisefuger.

Ledninger i våtsonen.

Det er plast bak sponplatene.

Hele badet må pusses opp.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Ingen unormale forhold i veggen.

UNDERETASJE > BAD

Generell

1 TG 3

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

Badet har belegg på gulvet.

Varmekabler.

Vegger med tapet.

Badet er innredet med badekar, wc, servant og speil.



Belegget ligger løst inn til sluket, det blir derfor ikke vannrett rundt sluket.



Hull i belegget ved wc.

Vurdering av avvik:

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

Belegget er ikke klemt ned i sluket.

Rift og hull i belegget.

Sprekk i speil.

Tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TO 10

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
- Våtsonen mot yttervegg og vegg av mur.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TO 3

Kjøkkeninnredning med hvitprofilerte fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser over benken.
Nisjer til hvitevarer, men ingen hvitevarer.
2 vitrineskap.



Eldre kjøkkeninnredning.



Lekkasje fra blandebeholder som renner ned i underskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebeholder.
- Det er registrert uttettethet eller vannlekkasjer i rørapplett.
- Blandebeholderen lekker og har svellet skrog.
- Slitasje på innredningen.

Tiltak

- Lekkasje må tettes. Straktiltak nødvendig.

Lekkasje må repareres som straktiltak.
Det anbefales også utskifting av hele kjøkkenet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

1 TO 3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Eldre ventilator med mangler.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

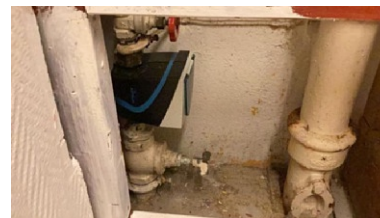
Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TO 2

Innvendige vannledninger er av kobber og jern.
Vannmåler og stoppekran på badet i underetasjen.



Vannmåler og stoppekran er lokalisert på badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Noe svak innfesting.

Tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør

1 TO 2

Det er avløpsrør av støpejern og plast.



Det er montert forhøyning av plast ned mot støpejernssluk på badet i underetasjen.
Støpejernsluket har rustskader.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av avløpsrør.

Ventilasjon

1 TO 2

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i veggene og vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Luftekanal på loftet er av eternitt.

Tiltak

- Tiltak:

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

Varmtvannstank

1 TO 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Tanken er bygget inn på badet i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler utskifting av vb innen kort tid.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

1 TO 1

Luft til luft varmepumpe.

Elektrisk anlegg

1 TO 3

Sikringsskap med skrusikringer.

Hovedkursen er på 35 amp, ellers er kursene fordelt på 25/20/15 og 10 amp.

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

Nei

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

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ukjent

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

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

7. 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

9. 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

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

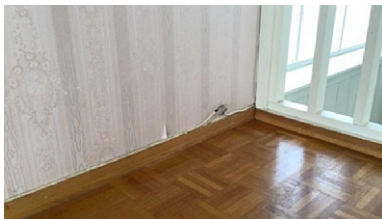
Ja

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

Ja



Sikringsskap med eldre innmat.



Åpen skjøt på ledning i stuen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

1 TO 3

Røykvarsler i hver etasje.

Brannslange i underetasjen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Ja Kun brannslange.

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

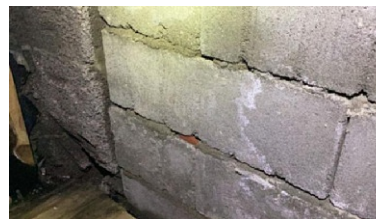
Det er ukjent byggegrunn, men høyst sannsynlig en del fjell og stein.

Tilstandsrapport

Drenering

1 TO 2

Ukjent alder og oppbygning av dreneringen, men høyst sannsynlig fra byggeåret.



Saltutslag på grunnmur i underetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

1 TO 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker/murblokker. Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

1 TO 2

Plen mot huset.



Terrengt heller noe inn mot husveggen.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

1 TO 1

Offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Oljetank

1 TO 2

Det er oljetank i stål plassert i garasjen.



Oljetank plassert i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆROM) + S-ROM (SEKUNDÆROM)$
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?

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

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. Arealet 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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. Spøk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etg	88	88	0	Stue, Spisestue, Kjøkken, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2	
Underetasje	76	59	17	Vindfang, Gang, Hall, Bad, Kjellerstue	Garasje
Sum	164	147	17		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe endringer på planløsningen i underetasjen i forhold til tegninger.

Det er etablert kjellerstue og bad samt endring av vaskerom/strykerom til å være en del av gangen og badet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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
15.12.2022	Kim-André Opalka Pettersen	Takstmann

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3002 MOSS	3	627		0	853.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse Buveien 2							
Hjemmelshaver Stenberg Egil Harry gjelder feste. Moss Kommune hjemmelshaver.							

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet Enebolig beliggende på Mosseskogen i Moss kommune. Sentral beliggenhet med kort gangavstand til Moss sentrum med alle sine fasiliteter. Nærbutikk med Rema og Kiwi i umiddelbar nærhet. Barnevennlig område med kort vei til Verket skole som er en 1-10 skole og Verket barnehage. Fine turmuligheter i området.
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 Festet tomt på ca 853m2. Festeforholdet utløper 5.1.2024. Svakt skrående tomt. Tomten er opparbeidet med plen, hekk, gjerde og div beplantning.
Bebyggelsen Bebyggelsen består av enebolig på to plan. Garasjeplass i underetasjen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo, begrenset info.	Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Festekontrakt			Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 unklig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncellet 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 risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råt, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet 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 tjenlig 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 oppas 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 godkjenning 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. Personvernklæringer med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernklæringer/

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/personvernklæringer/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/FK3644>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Eiendommen som selges

1.

Gateadresse

Buveien 2

2. Postnummer *

1526

3. Postadresse *

Moss

Om boligeier

4. Boligeier *

Skriv inn fullt navn

Egil Harry Stenberg

5. Fullmaktshaver som står for salget *

Skriv inn fullt navn

Jan Egil Stenberg

6. Når kjøpte nåværende eier boligen? *

År og måned

1965

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 kjøpe boligen.

Sentralt ved skole, barnehage, butikk og gangavstand til sentrum.

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 villkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til

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

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av salgssummen du får for boligen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode 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 belastet.
- Angreterett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

8. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Moss

Dato: 4/ 2023

Sign: Jan-Egil Stenby

Oppdragsnr Ansvarlig megler Telefon Vår dato
92-22-0377 Josefine Anker-Jensen 48 26 34 59 15.12.2022

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Buveien 2, 1534 Moss
Selger: Egil Harry Stensberg sitt dødsbo v/ Jan Egil Stenberg
Matrikkel: Gnr. 3 Bnr. 627 i Moss kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til **anker-jensen@meglergaarden.no**

Årlig festeavgift	Kr.1447,-	Forfallsdato:Halvpert etterskuddsvis 5/1 OG 5/7
Restanse festeavgift	Kr.0	
Festeavgift ajour, betalt for år	1. halvår 2022	
Neste regulering av festeavgift	Ved utløp	
Festekontrakt utløper dato	04.01.2024	
Rett til fornyelse?	☒ Ja ☐ Nei	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	☒ Ja ☐ Nei	
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	☐ Ja ☒ Nei	
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	☒ Ja	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen		
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr.0	
	Kontonummer:	
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	Nei	
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: Moss kommune v/MKEiendom Mobil:48187777	

E-post:post@mkeiendom.no

Navn: MKEiendom v/ Nina Kobberstad
Mobil:95935822
E-post: nina.kobberstad@mkeiendom.no

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
Meglergaarden & Partners

Josefine Anker-Jensen

Josefine Anker-Jensen

E-post: anker-jensen@meglergaarden.no Mobil: 48 26 34 59

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Rett kopi bekrefte
Synnøve Brenno 59



Dok.nr. 4302 Dagbokført 15/9 1964
MOSS SORENSKRIVEREMBE

Stemplet her den 15 sept. 1964 med kr. 20.--

MOSS KOMMUNE

Grunnseddel

Undertegnede Moss kommune erkjenner herved å ha bortleiet for et tidsrom av 60 år nedenbeskrevne tomt til

herr Egil Stenberg, Moss,

og etterkommende elere av de på tomten til enhver tid stående hus.

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 15. april 1964 - G/126 -
til 722,9 m², og er gitt nr. 2 til Buvegen

Den årlige grunnleie utgjør 3% av en nåværende tomtverdi av kr. 3,00 pr. m²,
altså 3% av kr. 2.168,70 eller kr. 65,06 med rett til senere forandringer når og hvis
slike godkjennes av prismyndighetene.

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpart hvert års

5. januar og 5. juli første gang den 5. juli 1964

Idet leieforholdet ansees påbegynt den 5. januar 1964,

Ved leietidens utløp den 5/1 2024 skal leieren eller den der er inntrådt i hans
rettighet ha rett til å fornye kontrakten for ytterligere 30 år ad gangen på samme betingelser
som er fastsett i nåværende kontrakt mot ny festeavgift. Denne fastsettes under hensyntagen
til samtidige tomtpriser på grunnlag av taksiforretning.

For de av Moss kommune bortfestede tomter gjelder følgende (av Moss bystyre 30. juni
1938 vedtatte) byggregler:

1. På tomten skal kun oppføres et våningshus.
2. Tegningene skal utføres av arkitekt og godkjennes av skjønnhetsrådet. Tegninger av
alle fasader skal innsendes sammen med planene. Alle tegninger skal utføres i 1:50.
3. Bebyggelsen skal være åpen og ikke over 2 etasjer.
4. Uthus tillates ikke oppført. Enkeltgarasjer unntatt. Tegning av garasjer skal fore-
legges skjønnhetsrådet.
5. Innhegning mot gate utføres åpen, ikke over 1,30 m høy. Mot nabo skal brukes tråd-
gjerd. Tegning av innhegning mot gate skal forelegges skjønnhetsrådet.
6. Elendommen kan ikke delvis eller som ubebygget i sin helhet avhendes uten tillatelse
av formannskap og rådmann.
7. For hver tomt betales en gang for alle en kloakkavgift som fastsettes av formannskapet.
8. Festeren skal være pliktig til å finne seg i at kloakk-, vann-, gass- og elektriske led-
ninger mot ulempestatning føres over elendommen etter nærmere bestemmelse av
bygningssjefen i Moss. Ulempestatningen fastsettes ved skjønn.

9. Festeren har selv å innhegne sin tomt. Støter denne inn til tidligere inngjerdet elen-
dom, overtar han for en halvdel i framtidig fornyelser og vedlikehold av grensegrer-
dene mot nabo. Forlanges det, er han pliktig til å erstatte vedkommende eller halv-
delen av gjerdets verdi som i tilfelle av tvist med bindende virkning for partene be-
stemmes av bygningssjefen i Moss.

10. Festeren forplikter seg til å oppføre våningshus på elendommen innen 2 år etter at
festekontrakt er tinglyst.

For festetomter på Malakoff er ved bystyrevedtak av 30. juni 1940 dessuten fastsatt
følgende byggregler:

Bebyggelsen tillates kun oppført i 2 etasjer med flate tak. Skjønnhetsrådet har dog
adgang til å dispensere for etasjentallets vedkommende. Bepantning til gene for ut-
sikter tillates ikke. I tvilstilfelle avgjøres dette med bindende virkning av skjønn-
hetsrådet.

11. Alle trær på kommunale leietomter er Moss kommunes eiendom,
og kan kun hugges etter innhentet samtykke av bygningssjefen
og bygartneren i Moss. Under byggearbeide på slike tomter kan
bygartneren påby at særlig utsatte trær skal beskyttes.
Festeren forplikter seg til å påbegynne oppførelse av våningshus på elendommen innen
2 år etter at festekontrakten er tinglyst og fullføre oppførelsen uten opphold. Overtreder festeren
denne bestemmelse er kommunen berettiget til igjen å overta tomten, idet festeren i så fall
ved skjønn tilkjennes erstatning for utført arbeid.

Festeren har gjenoppbyggingsplikt, hvis huset på tomten blir ødelagt av ildbrann.

I tilfelle elendommen selges har Moss kommune forkjøpsrett til den pris som kan opp-
nås annet sted. Kommunen må innen 4 — fire uker, etter i rek. brev å ha mottatt meddelelse
om elendommens salg, meddele festeren om forkjøpsretten ønskes benyttet.

I tilfelle av elendommens salg ved tvangsauksjon skal likeledes Moss kommune ha for-
kjøpsrett. Bestemmelse herom blir å innta i auksjonskondisjonene. Ønsker kommunen ved
tvangsauksjonen ikke å benytte sin forkjøpsrett, kan den ikke motsette seg elendommens salg.

Kommunen skal ha rett til når som helst å ta tomten helt eller delvis tilbake hvis
den trengs til kommunalt gyemed til gjennomførelse av regulering eller liknende, mot å erstatte
bygningens verdi etter skjønn. Hvis kommunen bare ønsker avstått en del av tomten, avgjør
skjønnhet hvorvidt bygningens verdi i sin helhet kan kreves erstattet eller om festeren bare
skal ha erstatning for verdiforringelse. Erstatningen kan fastsettes ved reduksjon i den gjel-
dende grunnleie.

Festeretten sammen med de på tomten oppførte eller oppførendes bygninger med mur
og naglefaste innretninger, og i ildbrannstilfeller bygningens assuransesum, skal med 1. pri-
oritets panterrett tjene til sikkerhet for inntil 3 års grunnleie med renter og påløpne omkostninger,
derunder alle auksjonsomkostninger. Panteretten omfatter også auksjonsomkostninger som på-
løper ved at kommunen lar møte ved tvangsauksjoner rekvirert av andre panthavere.

Panteretten omfatter likeledes de utgifter som etter lånevilkårenes § 6 kan påløpe ved
at boligutvalget lar mangler ved elendommen utbedre for festerens bekostning, inntil et beløp
av kr. 1.000,00. For denne panterett har dog kommunen prioritet etter andre frivillige penge-
heftelser.

Hvis festeren misligholder kontrakten før tomten er bebygget, eller hvis han ikke opp-
fyller de forannevnte forpliktelser til å bebygge tomten innen fastsatt tid, er festeretten bort-
falt hvis kommunen ønsker det. Grunnseddelen kan da avlyses etter begjæring av formann-
skapet eller den dette bemyndiger og eventuelt etter attest fra bygningssjefen i Moss for at be-
byggelse ikke er skjedd overensstemmende med de bestemmelser grunnseddelen fastsetter.

Hvis grunnleien ikke erlegges i rett tid, eller hvis festeren for øvrig misligholder de
forpliktelser for hvilke kommunen har panterett, er kommunen berettiget til å la de pantsatte
hus med tilbehør samt leieretten bortselge ved tvangsauksjon etter lovgivning om tvangsful-
byrdelse, til dekning av såvel grunnleien som mulige tilgodehavender etter lånevilkårenes § 8,
alt med 6 % renter fra forfallsdagen og alle omkostninger.

Rett til forkynnelse av påkrav, underretning og løsningsfrist etter tvangsfullbyrdeses-
lovens § 109 frafaller. Påkrav kan forkynnes for undertegnede og senere festere, samt for myn-
dige medlemmer av festerens husstand eller for leieboer. Retten til utsettelse av tvangsauksjo-
nen etter tvangsfullbyrdeseslovens § 111 frafaller.

I tilfelle av søksmål vedtar festeren for seg og etterfølgende festere Moss forliksråd og
herredsrett som rette forum, etter varsel som for innenbysboende bestemt, forknytt enten for
festeren eller myndige medlemmer av hans husstand eller leieboer.



Kommunen er forpliktet til å vike prioritet for opptagendes 1. prioritets lån, idet formannskapet i de enkelte tilfeller selv kan bestemme for hvor stort beløp kommunen skal vike prioritet.

Elendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i forsikringsselskap som godkjennes av Moss kommune. Boligutvalget kan forlange ny branntakst eller forsikringssummen regulert til enhver tid.

På tomten må ikke drives noen virksomhet som ved støy, stank, larm eller på annen måte kan genere naboene. Der må heller ikke drives ildsfarlig virksomhet uten kommunens samtykke. I området på Malakoff må der overhodet ikke drives butikk. På Melløsfjordet må der ikke drives butikk uten formannskapets samtykke.

Festeren svarer eiendomsskatt alene av bygningenes verdi.

Hvor denne grunnseddel henviser til takst eller skjønn skal som skjønnsrett fungere 3 menn, hvorav hver av partene oppnevner 1 skjønnsmann og sorenskriveren i Moss oppmannen. Skjønnet avgjør hvem som skal bære skjønnsomkostningene. Skjønnets avgjørelser er endelige.

Twist mellom huseier og kommune om forståelsen av denne grunnseddel eller betingelsene for oppnåelse av kommunal garanti for byggelån avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett på 3 menn, hvorav hver av partene oppnevner 1. Den tredje oppnevnes av fylkesmannen i Østfold. Hvis den ene part ikke oppnevner voldgiftsmann innen 14 dager etter å være oppfordret der til, oppnevner fylkesmannen også denne voldgiftsmann.

Leieren bærer samtlige omkostninger ved denne grunnseddels utstedelse og tinglysing.

Moss Formannskap og Rådmann, den 15. september 1964

Unil Andersen
ordfører.

Hefferson
rådmann.

Tiltredes av leieren:

Egil Skjølberg

At *Egil Skjølberg* egenhendig har underskrevet denne festeseddel i mitt/vårt nærvær og at han er over 21 år bevitnes.

Ingeborg Westby
Steff. Westby

Jeg samtykker herved i pantsettelsen.

Egil Skjølberg

Til vitterlighet:

Ingeborg Westby
Steff. Westby

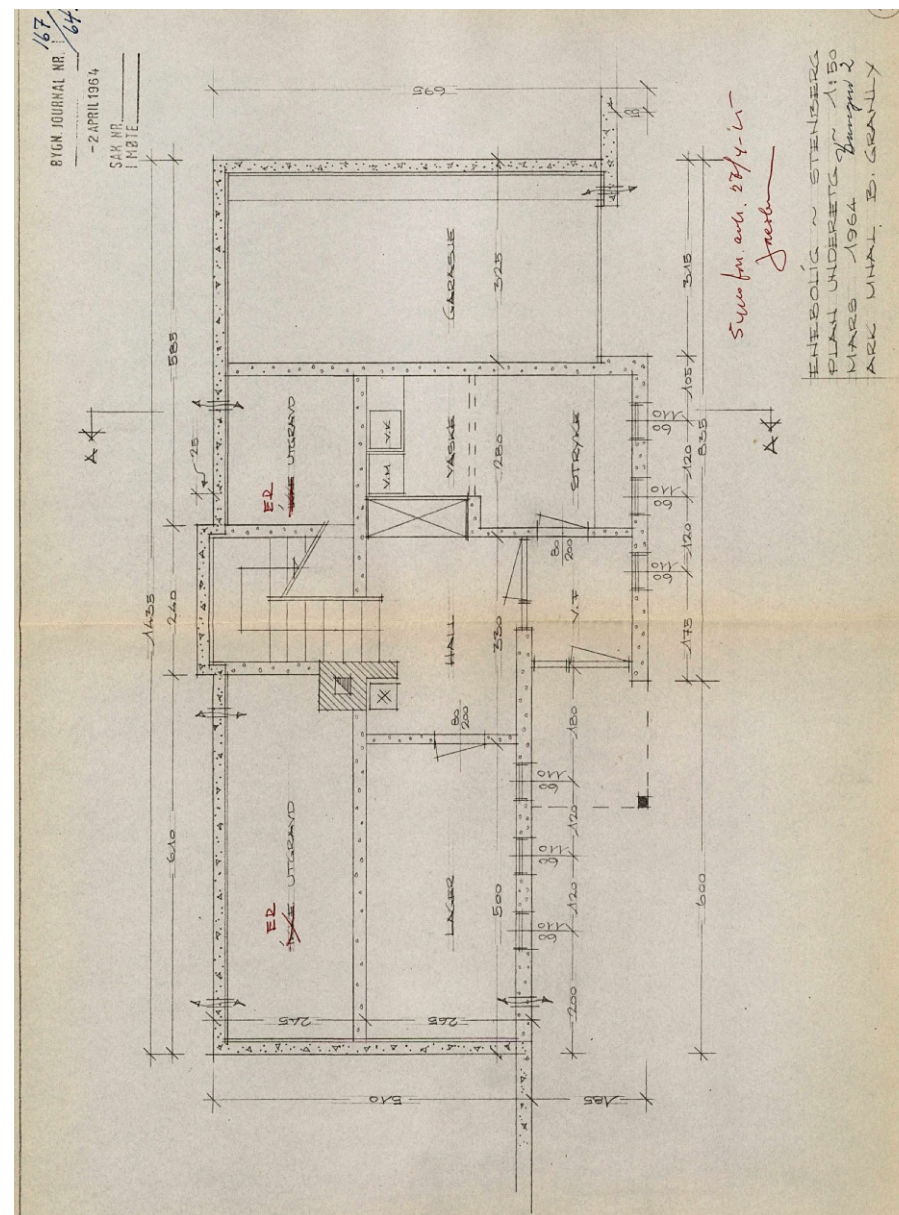


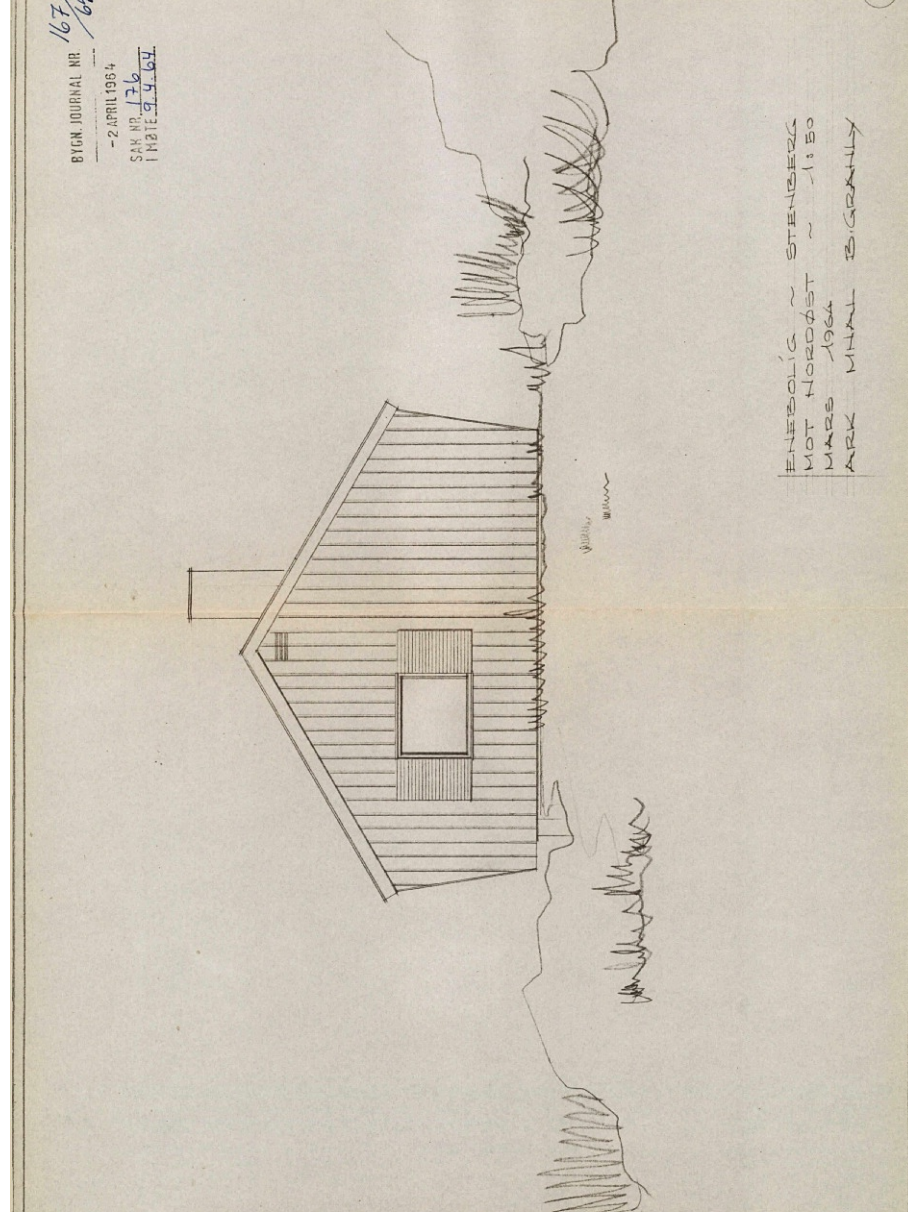
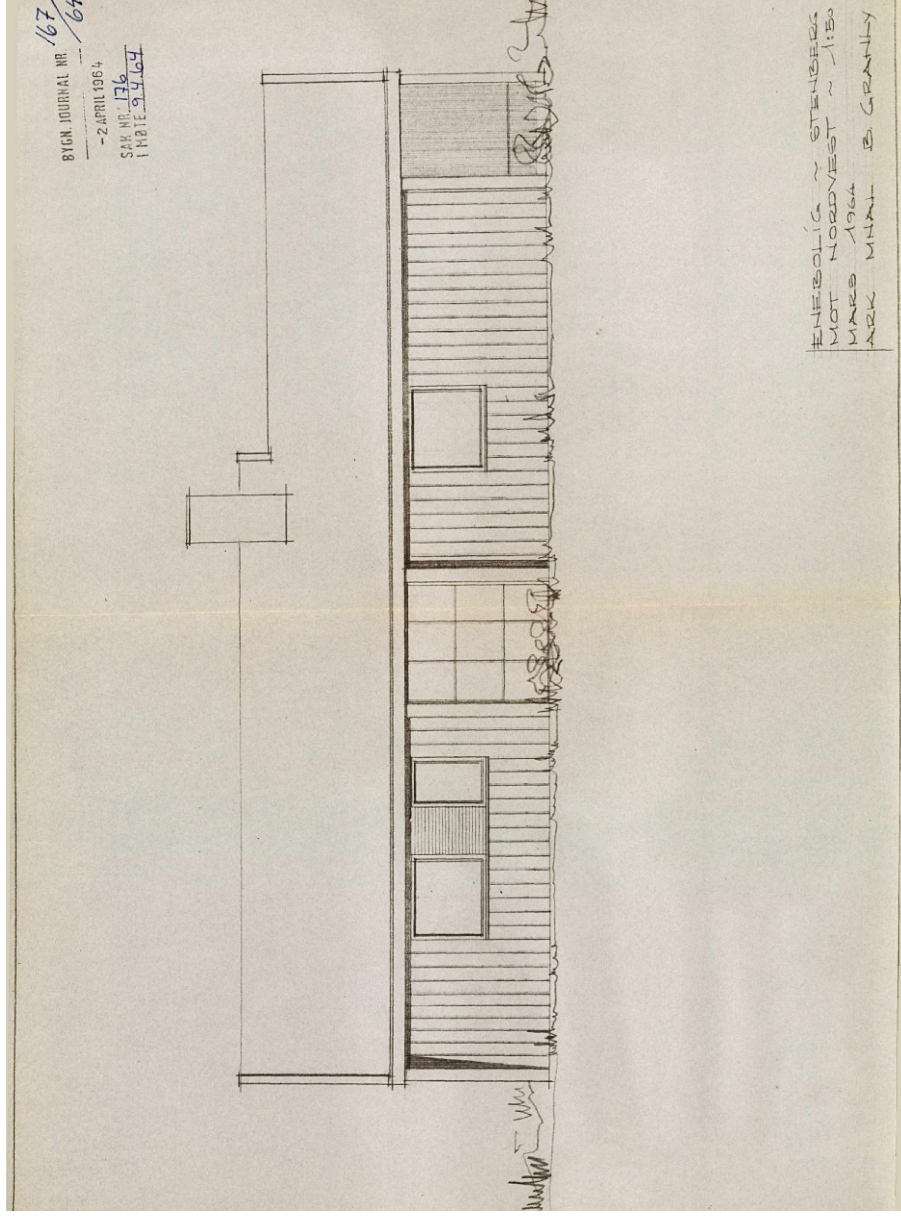
	Moss kommune Kommun.nr.: 3002 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no		12.12.2022
	MEGLEROPPLYSNINGER		
	Gnr.: 3 Bnr.: 627 Fnr.: Snr.:		
	Adresse: Buveien 2		
	1000 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Ordrenummer 0615906		

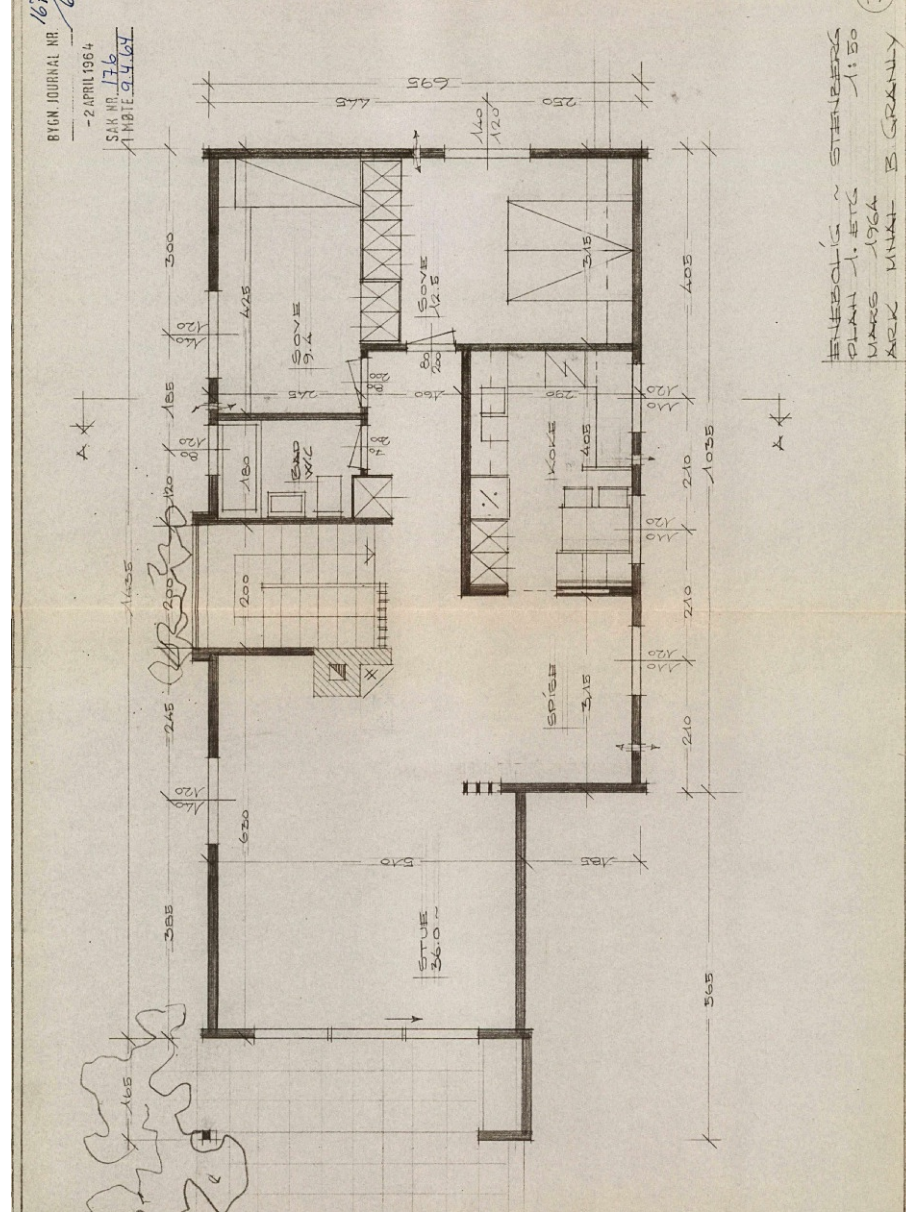
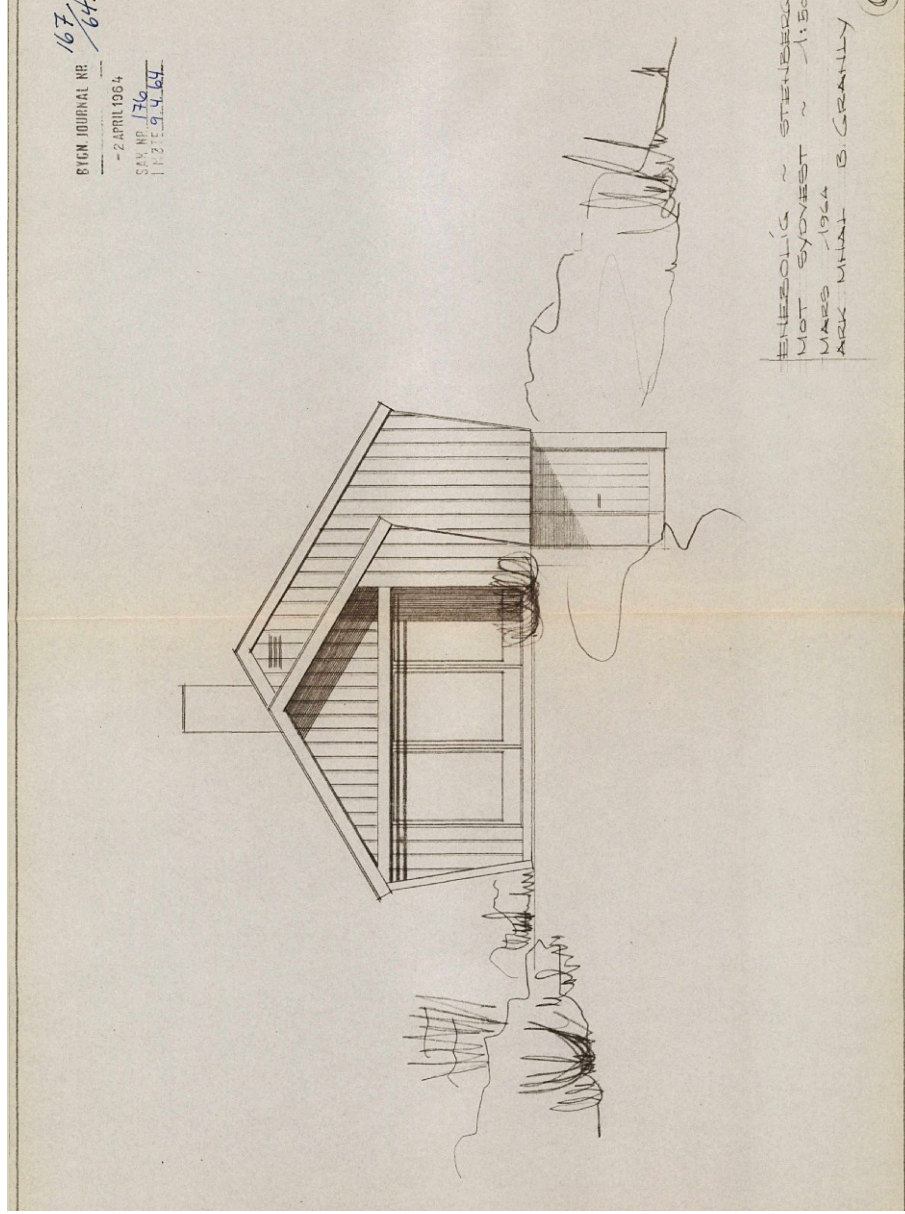
Gnr.: 3	Bnr.: 627	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Buveien 2			

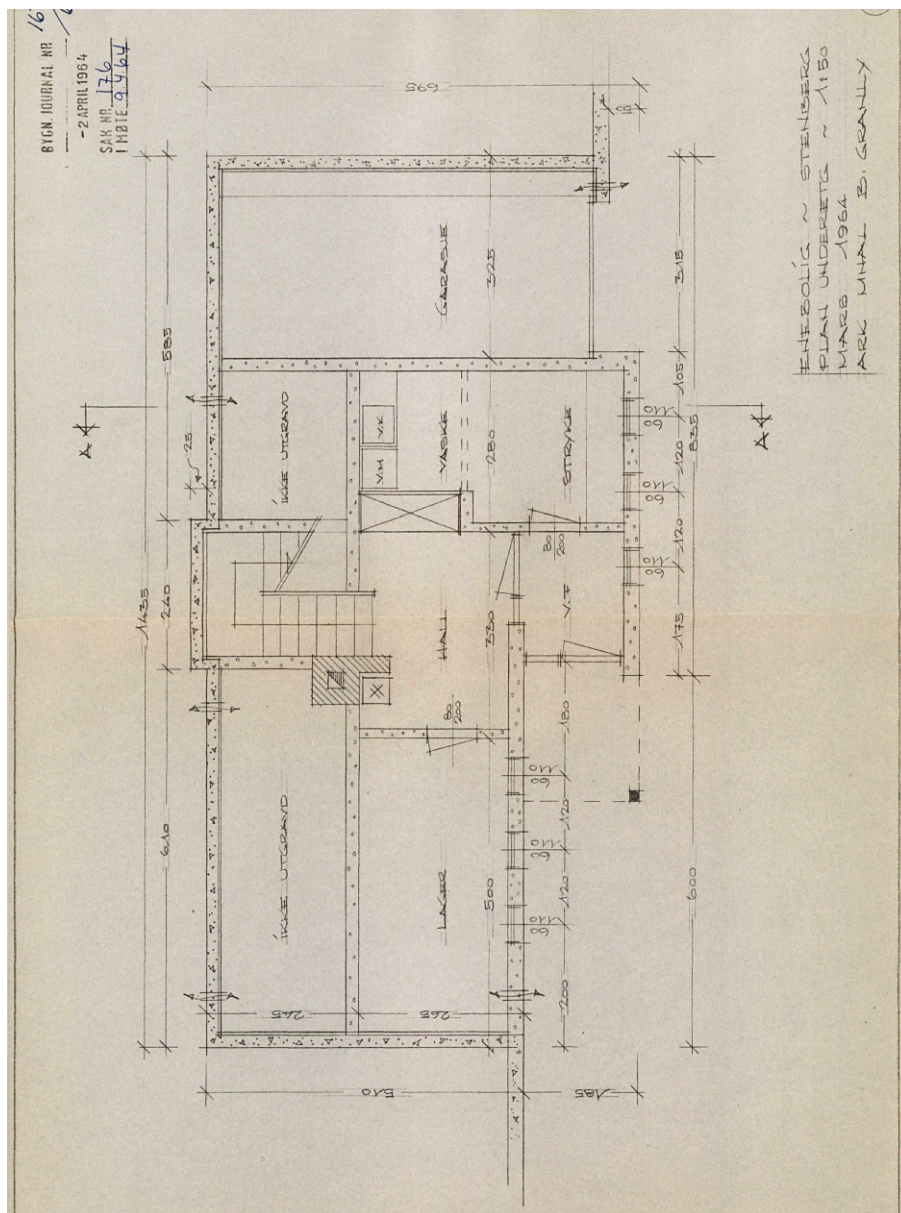
1000 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Ordrenummer 0615906		
Midlertidig brukstillatelse	Ja ☐	Nei ☒
Ferdigattest	☐	☒
Hvis brukstillatelse eller ferdigattest er utstedt, oversendes dette pr. post ☐ elektronisk ☒		

Merknader:









 Moss kommune Kommunnr.: 3002 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no	09.12.2022	
	MEGLEROPPLYSNINGER	

Gnr.: 3	Bnr.: 627	Fnr.:	Snr.:
Adresse: BUVEIEN 2, 1534 MOSS			

1850 Vannmåler

Vannmåler tilknyttet	Ja ☒ Nei ☐
Sist avleste dato	31.12.2021
Målerstand	400 m ³
Forskuddsbetalt for	24 m ³ pr år

DEMONTERT DEN 10.05 OG
AVLEST TIL 409 M3

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter utgjør pr år kr 14082,00

Avgiftstype	Beløp
Eiendomsskatt	Kr 1215,50
Renovasjon	Kr 579,18
Feiing	Kr 90,63
Vann	Kr 76,60
Avløp	Kr 125,00
Årsgebyr vann	Kr 104,16
Årsgebyr kloakk	Kr 156,25
Sum terminbeløp	Kr 2347,00

Vi har 6 terminer pr år med forfall 20.03, 20.05, 20.07, 20.09, 20.11, 20.01

Merknader :



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 07.12.2022

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3002	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	627	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Buveien 2, 1534 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2021

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2021
Avløp	2 630,92 kr
Eiendomsskatt	7 293,00 kr
Feiing	543,78 kr
Renovasjon	3 162,42 kr
Vann	1 604,51 kr
Sum	15 234,63 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig/fritid	2604700 prom	2,80 kr	1/1	0 %	7 293,00 kr	6 077,50 kr
Restavfall 140 L	1 stk	2 406,25 kr	1/1	0 %	2 005,19 kr	2 005,19 kr
Papir 240 L	1 stk	356,25 kr	1/1	0 %	296,88 kr	296,88 kr
Glass/Metall 140 L	1 stk	356,25 kr	1/1	0 %	296,88 kr	296,88 kr
Plastemballasje sekk	1 stk	356,25 kr	1/1	0 %	296,88 kr	296,88 kr
Feiing/Tilsynsavgift	1 stk	543,75 kr	1/1	0 %	543,75 kr	453,13 kr
Årsgebyr Vann	1 stk	625,00 kr	1/1	0 %	625,00 kr	520,81 kr
Årsgebyr Avløp	1 stk	937,50 kr	1/1	0 %	937,50 kr	781,25 kr
Akonto Vann	24 m3	19,15 kr	1/1	0 %	459,60 kr	383,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Avløp	24 m3	31,25 kr	1/1	0 %	750,00 kr	625,00 kr
Forbruk Vann 2021	24 m3	16,32 kr	1/1	0 %	391,80 kr	391,80 kr
Betalt Vann 2021	-43 m3	16,32 kr	1/1	0 %	-702,00 kr	-702,00 kr
Forbruk Avløp 2021	24 m3	28,22 kr	1/1	0 %	677,40 kr	677,40 kr
Betalt Avløp 2021	-43 m3	28,22 kr	1/1	0 %	-1 213,65 kr	-1 213,65 kr
				Sum	12 658,23 kr	10 890,07 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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	853.4
Etablert dato	06.07.1964	Historisk oppgitt areal	842.1
Oppdatert dato	19.02.2020	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒Tinglyst

☐Del i samla fast eiendom

☐Grunnforurensning

☐Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒Bestående

☐Under sammenslåing

☐Kulturminne

☐Seksjonert

☐Klage er anmerket

☐Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐Har fester

☐Jordskifte er krevd

☐Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Bruksstillefe Forretningstype	Forr.dato M.lor.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Endre egenskaper Annen forretningstype	16.01.2020 17.01.2020	20/1532		3/627
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/627
Seksjonering Seksjonering	01.12.2015 26.01.2016	16/6169 Gmlarkiv 15/5678	Tinglyst 02.02.2016	3/2721 (-602,4), 3/2721/0/1 (437), 3/2721/0/2 (165,3) 2/2540, 3/627, 3/2627
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	09.09.1970 13.05.2009	X/119		2/2540, 3/627, 3/629, 3/1559
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	09.09.1970 14.05.2009	X/119		2/2540, 3/627, 3/1559
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	09.09.1970 14.07.2009			2/2540, 3/627, 3/629, 3/1559
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.07.1964			3/627 (842,1), 3/1792 (-842,1)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	11.10.1963			3/627 (-2563,8), 3/1559 (2563,8)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6590977.3	595369	0	Ja	853.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STENBERG EGIL HARRY	Fester (F) 1/1		Død (D)
MOSS KOMMUNE S920817521	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 175 1501 MOSS	

Adresse

Vegadresse: Buveien 2

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1534 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	601 TIGERPLASSEN/GAMLEVEGEN	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	1 Sentrum/Verket		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145720338		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 145720338: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Buveien 2	H0101	3/627	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	90	0	90	0	0	0
U01	0	105	0	105	0	0	0



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 07.12.2022

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3002	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	627	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Buveien 2, 1534 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.

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2021	Demontert
42427815-1	409	10.05.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	24	10.05.2022
8SEN0121482239	0	10.05.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	24	-

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.

Utskriftsdato: 07.12.2022

Vegstatuskart for eiendom 3002 - 3/627//





Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 07.12.2022

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3002	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	627	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Buveien 2, 1534 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 oppmålt.

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	https://www.arealplaner.no/3002/dokumenter/2225/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf 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
Delarealer	Delareal 853 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Náværende Områdenavn Bolig

Delareal	844 m ²
KPHensynsonenavn	H220
KPStøy	Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	6
Navn	Mosseskogen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.05.1939
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3002/dokumenter/658/ID%206%20Planbestemmelser.pdf

Sak 69/18

Avskrift.

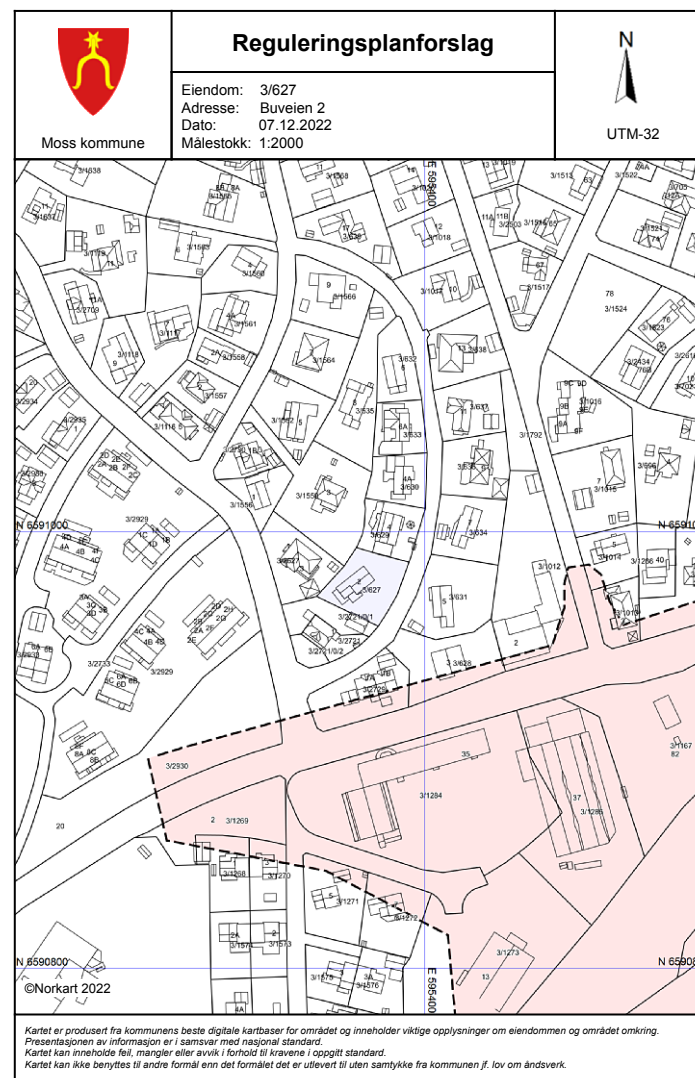
KOPI

KOMMUNINGENIER I JELØY.

Forslag til Vedtekter

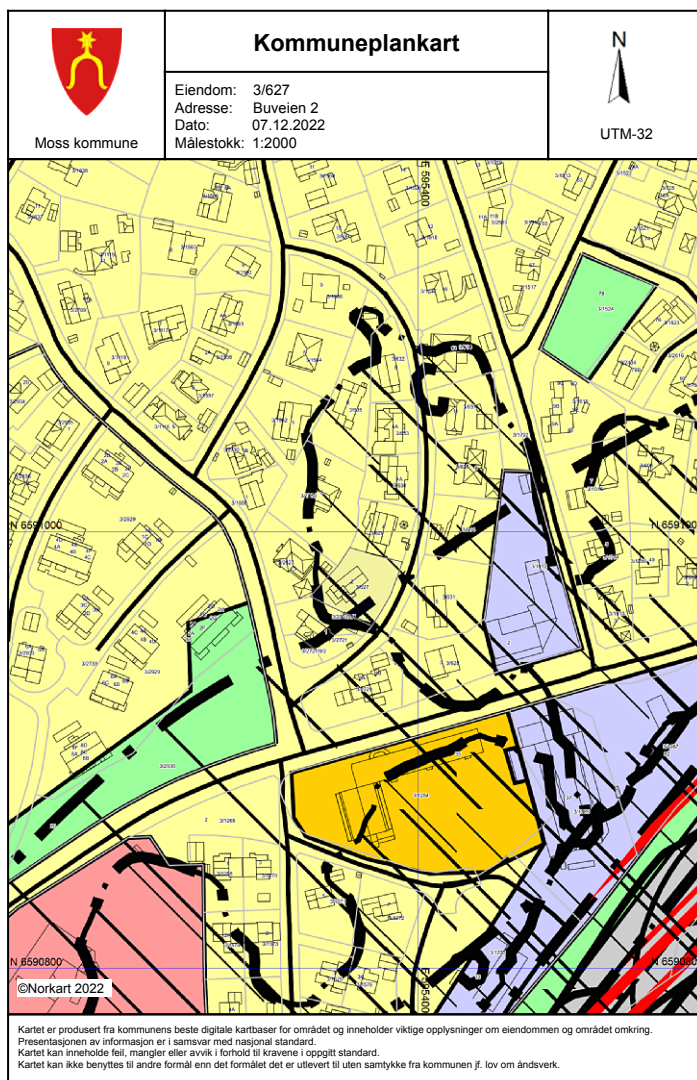
i forbindelse med regulerings- og utstykningsplan av 24 mai 1938 for del av Mosseskogen i Jeløy kommune.

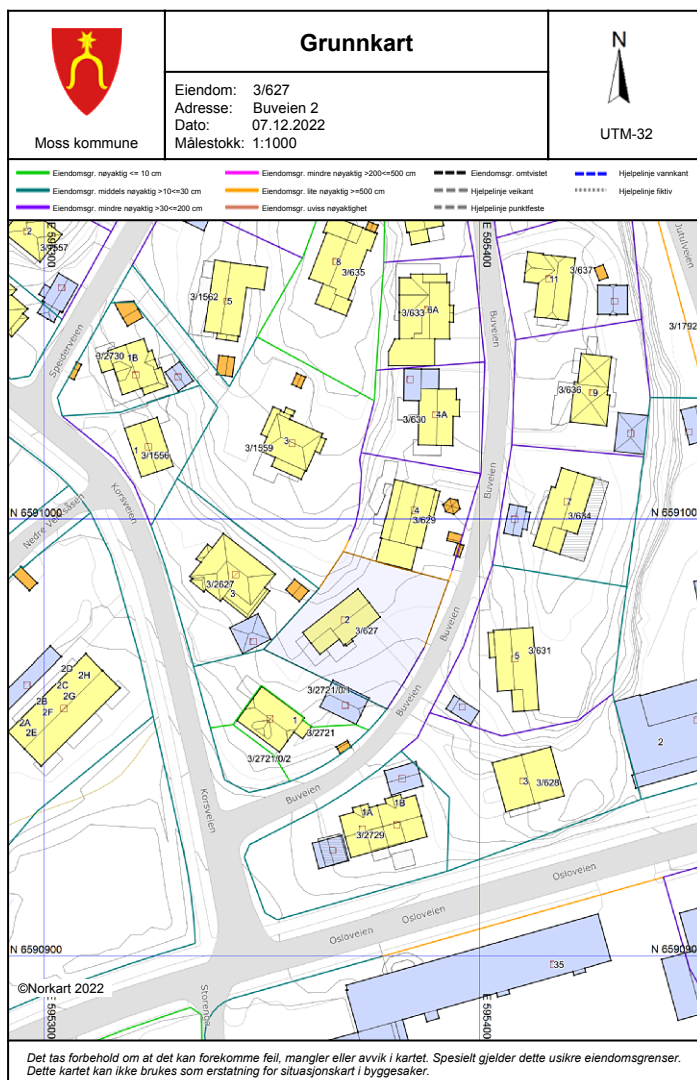
1. Bebyggelsen skal - med de nedenfor i punktene 4, 5 og 6 anførte undtagelser, være åpen, villamessig boligbebyggelse, med våningshus ikke over 2 etasjer, og med eventuelle uthus eller garasjer ikke over 1 etasje under ett tak.
2. Våningshus, uthus eller garasje må ikke ha mindre enn forskriftsmessige avstander fra nabogrenser. Bygningsrådet kan dog undtagelsesvis tillate at der bygges direkte til nabogrenser når brannvegs anordnes. Avstanden mellom bebyggelsen på begge sider av veiene skal normalt være minst 25 meter, undtagelsesvis 20 meter. For Mosseveien er byggegrensen fiksert i planen, slik at bebyggelsen ikke må legges nærmere veien enn til denne linje. Forøvrig kan bebyggelsen tillempes terrenget, med eventuell ulike avstander fra midte veier. Såvidt mulig skal et kvartal ikke tillates bebygget før en samlet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal foreligger. Hvor ikke bebyggelsens plassering på forhånd er fastlagt, skal der i bygningsanmeldelsen være angitt hvordan huset skal plasseres.
3. Ens takform må gjennomføres kvartalsvis, eller i samme byggeflukt.
4. På de to til handelssteder reserverte tomter (merket "H" i kvartal 11 og 12) kan oppføres forretningsgård i tre, med tilliggende uthus. På de to frittliggende kvartaler ved Mosseveien (mellom kvartal 27 og 30) skal oppføres forretningsgårder i mur, i 3 etasjer med flate tak.
5. De tre kvartaler, merket "I", kan utnyttes for industriell virksomhet. Hverken på disse tomter eller på de i punkt 4 nevnte tomter må der drives virksomhet som ved larm eller lukt sjenerer omgivelsene.
6. Tomt merket "Skoletomt" reserveres for dette formål.
7. De arealer som er merket "P" utlegges som friland, og skal forbli ubebyggede.
8. Hus og gjerdefarver må godkjennes av Skjønnhetsrådet. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høide og farge.
9. Tegninger for bebyggelsen skal utføres i målestokk 1:50.
10. Salg av tomt er ikke berettiget til ved privat servituttt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
11. Undtagelser fra disse vedtekters pkt. 1,2,3,4,5 og 6 kan hvor særlige forhold taler herfor tillates av Bygningsrådet, innenfor den i bygningsloven og de almindelige bygningsvedtekter for Jeløy optrukne ramme. Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven, og de almindelige bygningsvedtekter for Jeløy.





Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
Område for boliger med tilhørende anlegg	Gang/sykkelveg
Konsentrert småhusbebyggelse	Gang/sykkelveg
Blokkbebyggelse	Gangveg/gangareal/gågate
Blokkbebyggelse	Gangveg/gangareal/gågate
Område for forretning	Sykkelveg/-felt
Område for industri/lager	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Offentlig barnehage	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Annen veggrunn - grøntareal
Område for særskilt angitt almenntilrettelagt formål	Trase for jernbane
Garasjeanlegg	Kollektivnett
Bensinstasjon	Parkering
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)
Kjørveg	Grønnstruktur
Annen veggrunn	Friområde
Gang-/sykkelveg	Park
Gangveg	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)
Parkeringsplass	Sikringsone - Frisikt
Bussstoppeplass	Sikringsone - Andre sikringssoner
Jernbane	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	Videreføring av reguleringsplan
Friområde	Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)
Turveg	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
Anlegg for lek	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 2)
Høyspanningsanlegg (høyspentlinje, transfo)	Sikringsonegrense
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	Sikringsonegrense
Parkbelte i industri- og handelsområde	Infrastrukturgrense
Friområde (på land)	Detaljeringsgrense
Område for anlegg i grunnen	Bestemmelsegrense
Område for anlegg og drift av kommunalt teknisk anlegg	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
Frisiktsone ved veg	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	Planens begrensning
Felles avkjørsel	Planens begrensning
Felles parkeringsplass	Faresonesgrense
Felles lekeareal for barn	Formålsgrense
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	Formålsgrense
Bolig/Forretning	Regulert tomtegrense
Forretning/Kontor	Eiendomsgrense som skal oppheves
Forretning/Industri	Byggegrense
Annet kombinert formål	Planlagt bebyggelse
Unyansert formål (kun for eldre planer)	Bebyggelse som inngår i planen
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Grense for restriksjonsområde	Regulert senterlinje
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	Regulert senterlinje
Bebyggelse og anlegg	Frisiktslinje
Boligbebyggelse	Regulert kantkjørebane
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	Regulert kantkjørebane
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	Regulert parkeringsfelt
Sentrumformål	Regulert støyskjerm
Tjenesteyting	Regulert støttetur
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	Sikringsgjerd
Vann- og avløpsanlegg	Målelinje/Avstandslinje
Uteoppholdsareal	Vegstegning/ fysisk spene
Lekeplass	Avkjørsel
Bebyggelse og anleggsformål kombinert med veg	Avkjørsel
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk anlegg	Innkjøring
Veg	Påskrift feltnavn
Kjørveg	Påskrift feltnavn
Fortau	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Fortau	Påskrift areal
Fortau	Påskrift utnyttning





Utskriftsdato: 07.12.2022

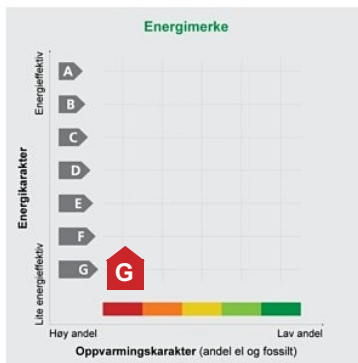
Oversiktskart for eiendom 3002 - 3/627//



ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Buveien 2
Postnr	1534
Sted	MOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	3
Bnr.	627
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	145720338
Bolignr.	H0101
Merkekn.	12ed9d1d-190c-4ff4-9637-7c591a715810
Dato.	21.12.2022



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**
- **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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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.

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggear: 1964
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 164
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Olje
Elektrisk
Värmepumpe
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon

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 uteier 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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Buveien 2	Gårdsnr: 3
Postnr/Sted: 1534 MOSS	Bruksnr: 627
Bolignr: H0101	Seksjonsnr: 0
Dato: 21.12.2022 14:20:45	Festlenr: 0
Energimerkenr: 12ed9d1d-190c-4ff4-9637-7c591a715810	Bygningsnr: 145720338

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Buveien 2

Nabolaget Verket/Kleiva - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

 Tigerplassen	5 min 
Linje 22, 23, 252, 253, 540, 641	
0.4 km	
 Moss bussterminal	21 min 
Totalt 17 ulike linjer	
1.8 km	
 Moss stasjon	5 min 
Linje RE20, R21	
2.8 km	
 Moss ferjekai	7 min 
Linje BF	
3.3 km	
 Oslo Gardermoen	1 t 12 min 

Skoler

Verket skole (1-10 kl.)	6 min 
560 elever, 17 klasser	
0.5 km	
CIS (Childrens International School) (1-7 kl.)	13 min 
Krapfoss skole (1-7 kl.)	4 min 
250 elever, 12 klasser	
2.2 km	
Bytåmet skole (1-10 kl.)	5 min 
481 elever, 19 klasser	
2.4 km	
Kirkeparken videregående skole	22 min 
710 elever, 28 klasser	
1.8 km	
Malakoff videregående skole	5 min 
1000 elever, 46 klasser	
2.8 km	

«Hyggelige naboer, trygt og godt.»



Sitat fra en lokalkjent

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 sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er sjekket ut fra tilgjengelighet. Det kan være at noen naboer har gitt sitatene sine på andre språk. Det kan også være at noen naboer har gitt sitatene sine på andre språk. Det kan også være at noen naboer har gitt sitatene sine på andre språk.



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

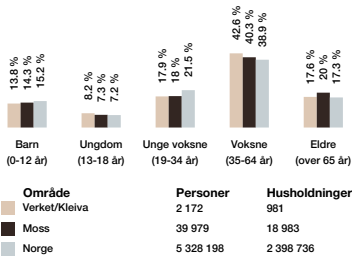
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Verket barnehage (0-6 år)	5 min 
4 avdelinger	
0.4 km	
Grindvold barnehage (0-5 år)	13 min 
54 barn, 4 avdelinger	
1.1 km	
Peterson barnehage (1-6 år)	13 min 
29 barn, 2 avdelinger	
1.1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Mosseskogen	3 min 
Kiwi Tigerplassen	4 min 
PostNord	0.3 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

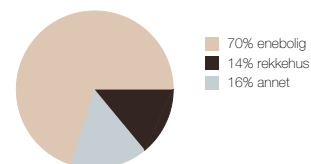
Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

Mosseporten balløkke	15 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
Eika femmerbane nærmiljøanlegg	20 min	🚶
Ballspill, fotball	1.5 km	
EVO Moss	18 min	🚶
Fresh Fitness Moss	20 min	🚶

Boligmasse



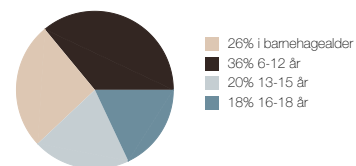
«Fint og rolig med nærhet til alt.»

Sitat fra en lokalkjent

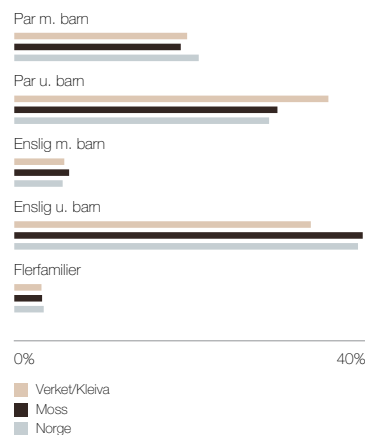
Varer/Tjenester

AMFI Moss	20 min	🚶
Sykehusapoteket Moss	13 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

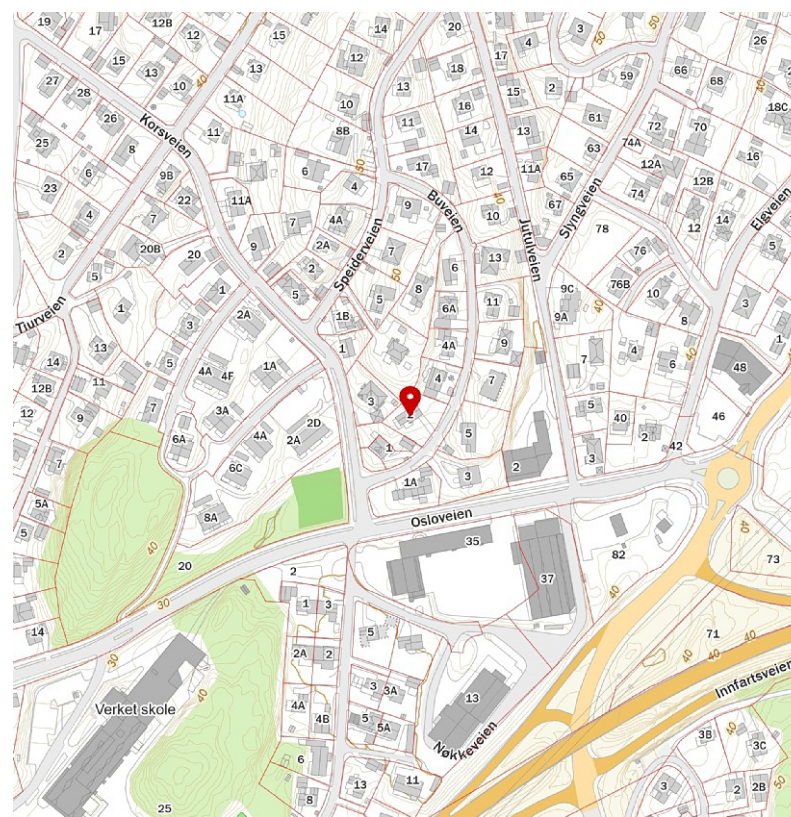
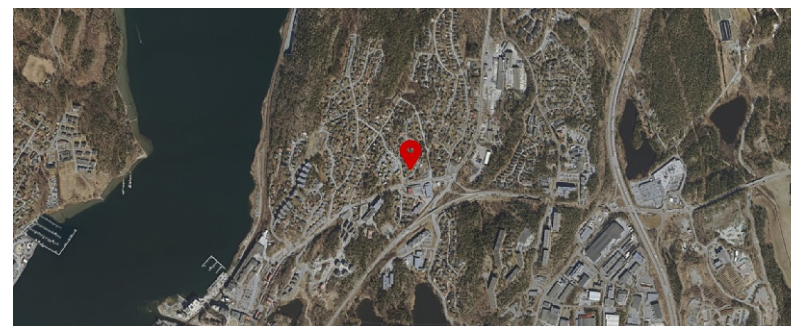


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	34%
Ikke gift	46%	53%
Separert	11%	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 sannsynligvis basert på egne inntrykk av sitt nabolag. Eien.no, AS eller ASK Mortensen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens

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 sannsynligvis basert på egne inntrykk av sitt nabolag. Eien.no, AS eller ASK Mortensen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens

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-dekningen 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. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktfinformasjon, 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 bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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!

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll 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, eiendomsmeglernes 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
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
Eiendom Norge.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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennen og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATOR** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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: 3-23-0004
 Adresse: Buveien 2, 1534 MOSS
 Betegnelse: Gnr. 3, Bnr. 627, 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 overtagelsesdato: _____

Nåværende 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:

Energijattest 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



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