



**PRIVATMEGLEREN**  
MOSS

STUBBEN 6 D

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Grunnkart

Matrikkelrapport

Tegninger

Kommunale gebyrer

Midlertidig brukstillatelse

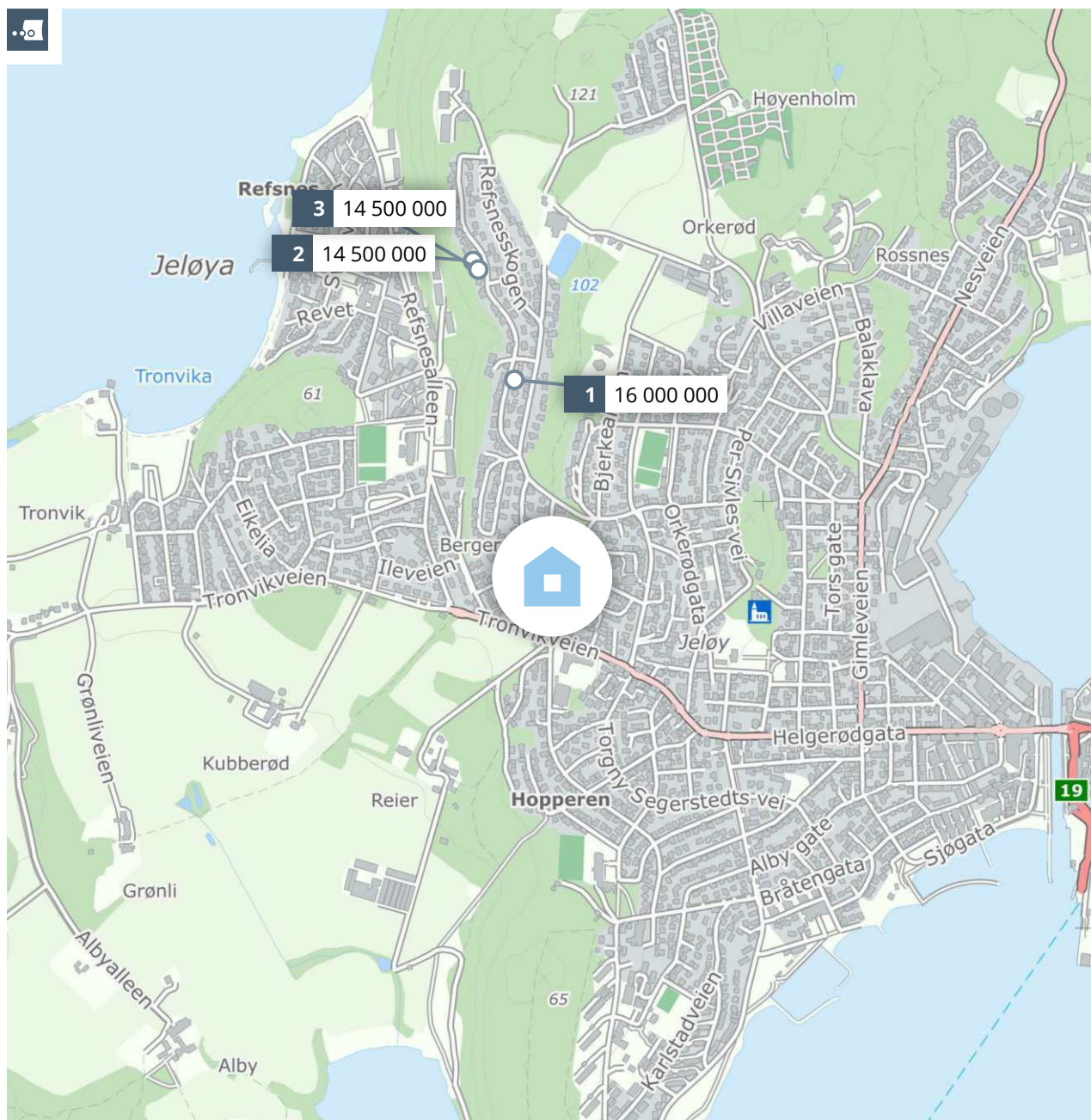
Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



# Meglens verdivurdering

## STUBBEN 6 D



PRIVATMEGLEREN

espenesgrunnen

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 29.06.2026

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



En tjeneste fra  
Eiendomsverdi AS



# Stubben 6 D, 1512 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 1 BNR 2328 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS VARDEN

Verdivurdert til

# 15 500 000

- 15 500 000 49 839

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

|         | BRA-i  | BRA-e | BRA-b | TBA    | GUA  | ALH    |
|---------|--------|-------|-------|--------|------|--------|
| Areal   | 311 m² | 43 m² | - m²  | 104 m² | - m² | - m²   |
| Tomt    |        |       |       |        |      | 892 m² |
| Byggeår |        |       |       |        |      | 1982   |

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

Parkering Peis Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM                                           | SALGSDATO  | PRISANT    | PRIS              | FELLESGJ | TOTALPRIS  | M² PRIS       |
|---------------------------------------------------|------------|------------|-------------------|----------|------------|---------------|
| <b>1</b> Utsynet 7<br>233 m² 2020 1 272 m² 4 sov  | 02.01.2025 | 16 500 000 | <b>16 000 000</b> | 0        | 16 000 000 | <b>68 670</b> |
| <b>2</b> Utsynet 34<br>319 m² 1964 2 116 m² 5 sov | 11.03.2025 | 14 000 000 | <b>14 500 000</b> | 0        | 14 500 000 | <b>45 455</b> |
| <b>3</b> Utsynet 32<br>354 m² 1990 2 243 m² 4 sov | 28.09.2024 | 15 500 000 | <b>14 500 000</b> | 0        | 14 500 000 | <b>40 960</b> |

Meget fint beliggende enebolig på Jeløy med flott sjøutsikt mot syd og Vest. Innholdsrik bolig med mye plass og mange muligheter. Standarden er meget god. Stor garasje og fin "vinterhage". Store solrike uteplasser... Perfekt hus for en barnefamilie.

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

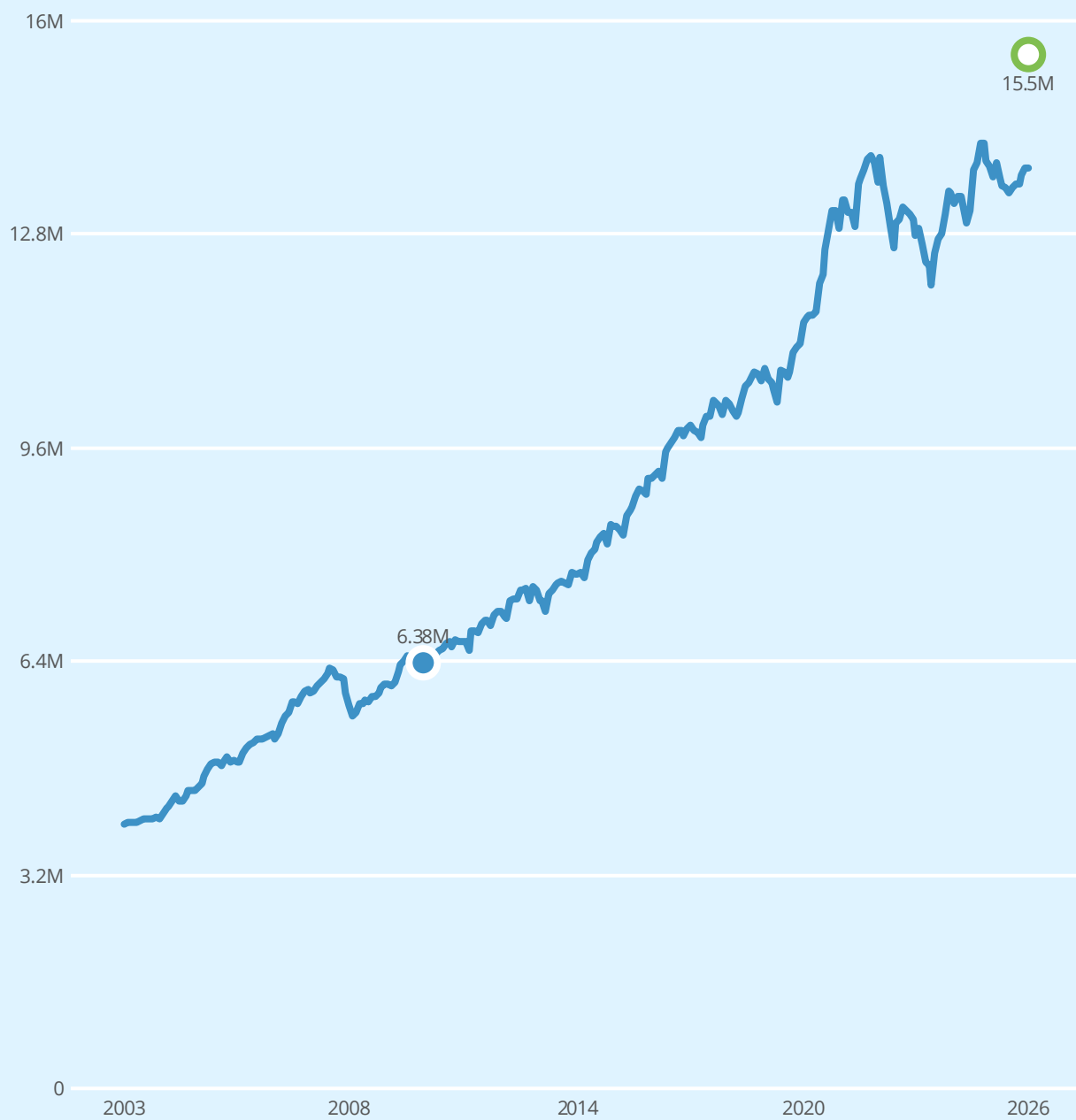
PrivatMegleren benytter flere nyvinende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren



## Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO  | TINGLYST   | PRISANT   | PRIS      | FELLESgjELD | TOTALPRIS |   |
|------------|------------|------------|-----------|-----------|-------------|-----------|---|
| 16.02.2010 | 20.10.2010 | 09.02.2011 | 6 600 000 | 6 375 000 | -           | 6 375 000 | 2 |

2

Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele boligen er oppgradert betraktelig siden kjøp.



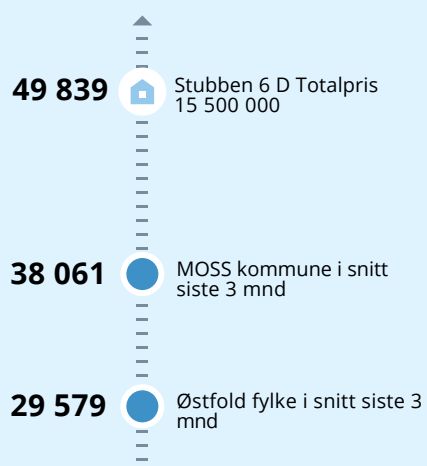
## Eneboliger til salgs i MOSS kommune nå



## Eneboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd



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



## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|              |                        |             |           |
|--------------|------------------------|-------------|-----------|
| Meglerfirma  | PrivatMegleren Moss    | Oppdragsnr. | 116260129 |
| Adresse      | Stubben 6 D            |             |           |
| Postnr.      | 1512                   | Sted        | MOSS      |
| Selgers navn | Nils Kristian Sundling |             |           |
| Selgers navn | Lena Sundling          |             |           |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

##### Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

##### Når kjøpte du boligen?

2011

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

##### I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

### Våtrom

#### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

N K

L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

## 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Pusset opp bad i 1 etg,

### Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☒ Nei ☐ Ja

### Forklar

Byggmester Thore Svenberg

## 3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

### Beskriv arbeidet som er utført:

Lagt ny membran

## 4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

### Beskriv arbeidet som er utført:

Bytte gammelt sluk

## 5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

### 6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- ☒ Nei ☐ Ja

### 7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- ☒ Nei ☐ Ja

### 8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

N K

L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☒ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☒ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Byttet tak og takstein

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☒ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Ideco Bygg

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Ved ekstreme nedbørsmengder kan det bli litt fuktig på innsiden av steinvegg i vinterhave.

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

N K  
L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

byttet vinduer i vinterstue og lagt nye fliser på terrassen

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☒ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Husker ikke nå

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☒ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Ny drenering på nordsiden av huset ved fjerning av gammel oljetank

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☒ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Husker ikke

## Loft

**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☒ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Initialer selger:

N K  
L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Innstallert billder i garasjen

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☒ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Moss Elektro

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☒ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☒ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☒ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskriv:**

ER blitt fjernet

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Ble gjort for ca 10 år siden

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☒ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☐ Nei ☒ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Initialer selger:

N K  
L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Lagt nye gulv og fliser

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

☒ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☒ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Skadedyr/Sopp/Mugg

**33. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Nei ☒ Ja

**Beskrivelse:**

Funnet noe råte på en søyle på rekkverket på terrassen og nederst på noen planker på terrassen

**34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☒ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☒ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☒ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☒ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

byttet garasjeport og dører til garasjen

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☒ Nei ☐ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Initialer selger:

N K

L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

### Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

### Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

### Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

N K

L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

24.06.2026

Signert av

Nils Kristian Sundling

Signert av

Lena Sundling

Initialer selger:

N K

L S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Stubben 6 D , 1512 MOSS  
 MOSS kommune  
 # gnr. 1, bnr. 2328

Sum areal alle bygg: BRA: 311 m<sup>2</sup> BRA-i: 268 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.06.2026

Rapportdato: 25.06.2026

Oppdragsnr.: 18520-2097

Eiendomsverdi ref nr: TK7771

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka  
Pettersen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.

Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.

Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

<https://pettersentaksering.no>



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086



NITO

# 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Stor innholdsrik enebolig fra 80-tallet.  
Boligen er fordelt på to plan med underetasje og 1 etg.  
Stor garasje i tilknytning til underetasjen.  
Garasjetaket danner terrasse for 1 etg.  
Boligen holder god standard.  
Oppvarming med 3 stk luft til luft varmepumper.  
Peis med innsats i 1 etg og elektrisk peis i underetasjen.  
Varmekabler på samtlige rom i underetasjen og på badet i 1 etg.  
Ny takstein, takrenner, nedløp og beslag i 2023.  
Badet i 1 etg er pusset opp i 2021/2022.

## Utdrag av tilstand:

Vaskerom fra byggeåret.  
Mdf og trepanel helt ned til gulvet.  
Oppsvullet mdf på veggen.  
Ingen synlig membran i sluket.

Noe råte i en søyle til rekkverket på terrassen.

Vinduer fra byggeåret med unntak av baderomsvinduene.  
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Noe utvendig slitasje på vinduene.

Noen få kledningsbord med råte i bunnen av bordene.

Ujevnt fall på baderomsgulvet i underetasjen.  
Ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør.  
Ikke tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ytterdøren og den enkle terrassedøren i 1 etg subber litt i karmen.

## Enebolig - Byggeår: 1983

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av glasert tegltakstein.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.  
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.  
Vær oppmerksom på denne risikoen.  
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Plastbelagte stålrenner og nedløp.  
Stigetrinn til pipe.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Utvendig liggende bordkledning.  
Valmtak  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Undertak av sutak.  
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.  
Lagringsmuligheter på loftet.  
Vinduer med 3-lags isolerglass.  
Trekarmer.  
Utvendig el-styrt screen på ett vindu i 1 etg.  
Nyere vinduer på begge badene.  
To-fløyet ytterdør.  
Skyvedører i begge etasjer.  
Enkel terrassedør på kjøkkenet.  
Stor el-styrt leddport i garasjen.  
Fra stuen i 1 etg er det utgang til en stor terrasse.  
Terrassen er belagt med fliseheller og en liten del med impregnerte terrassebord.  
En el-styrt markise og en stråleovn.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.  
Veggene har tapet og trepanel.  
Innvendige tak har malte plater og trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har elementpipe.  
Peis med innsats i stuen i 1 etg.  
Elektrisk peis i stuen i underetasjen.  
Trapp med eiketrinn og glassrekkverk.  
Innvendige hvite fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet i 1 etg ble pusset opp i 2021  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: faktura.  
Veggene har fliser.  
Storformat fliser.  
Taket er malt.  
Downlights.  
Gulvet er flislagt.  
Storformat fliser.  
Nedsenk med 5 x 5 cm flis i dusjen.  
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Stort bad innredet med vegghengt wc, speilskap med lys, servantskap med to blandebatterier og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt i spisestuen og inn mot badet.  
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Vaskerom fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Fliser på gulvet.  
Sluk.  
Vegger med mdf, trepanel og noe fliser.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot vaskerommet.  
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

# Beskrivelse av eiendommen

Bad i underetasjen.  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser.  
Taket er malt.  
Downlights.  
Gulvet er flislagt.  
Rullestein/naturstein i dusjen.  
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
2 sluk i rommet.  
Stort bad innredet med badekar, vegghengt wc, dusjhjørne, veggskap, speil med lys og servantskap med to vasker.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Fuktmålinger er utført i eksisterende hull i veggen mellom vaskerommet og badet.  
Normale forhold i veggen.  
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Schmidt i sort høyglans.  
Laminert benkeplate.  
Ett vitrineskap med frosted glass.  
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kaffemaskin.  
Stort frysekap med isbitmaskin og stort kjøleskap med vann.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og noe pex(plastrør).  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Mekanisk fra våtrommene.  
Det er installert 3 stk luft til luft varmepumper i huset.  
Varmtvannstanken er på ca. 282 liter.  
Automatsikringer.  
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 32/25/20 og 16 amp.  
Lader til elbil i garasjen.  
Laderen er fra Easee.  
Utstrakt bruk av downlights.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Drenering fra byggeåret.  
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.  
Ca 1/3 av dreneringer er av nyere dato.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker(Leca).  
Forblendet med naturstein.  
Plen, fliser og beplantning mot husveggen.  
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

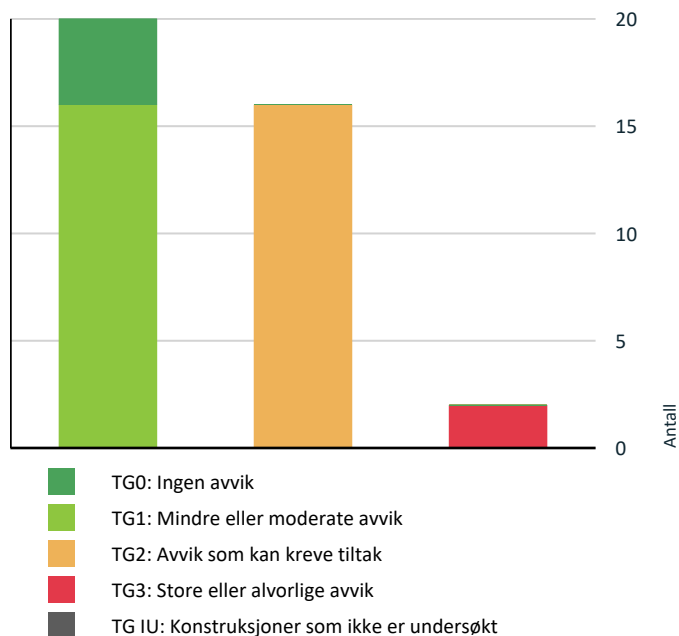
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Noe endring på planløsningen i underetasjen.  
Toalettrom og bad er slått sammen til ett stor bad.  
Redskapsboden har også innvendig adkomst og har blitt brukt som soverom.  
Tidligere terrasse i underetasjen er innlemmet i boligen som en vinterstue.  
Ukjent om det er søkt bruksendring på redskapsboden og om det er søkt å bygge inn terrasse til oppholdsrom i kommunen.

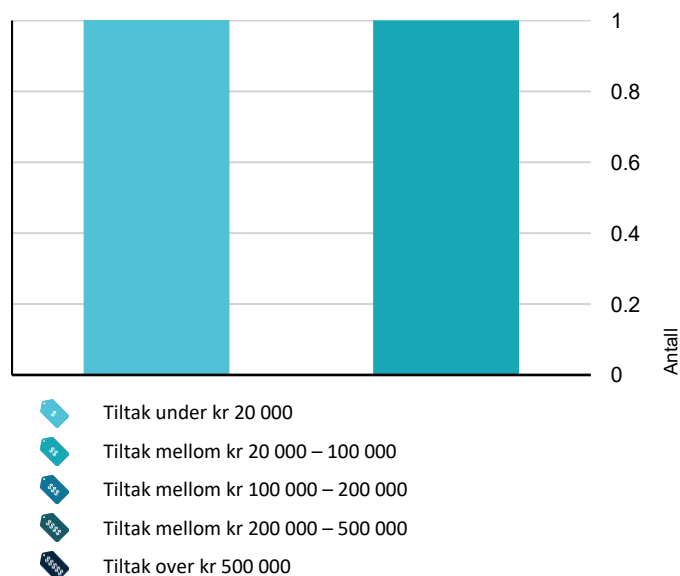
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1983

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av glasert tegltakstein.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.

Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



Ny takstein i 2023.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner og nedløp.  
Stigetrinn til pipe.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Utvendig liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noen få bord med råte i bunn.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Råte i hjørnekaske på terrassen.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Valmtak  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Undertak av sutak.  
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.  
Lagringsmuligheter på loftet.

### Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Noe misfarging på enkelte sutakplater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåke forholdene.

## Vinduer

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vinduer med 3-lags isolerglass.  
Trekarmmer.  
Utvendig el-styrt screen på ett vindu i 1 etg.  
Nyere vinduer på begge badene.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Påregnelig med noe vedlikehold av vinduene.



Hovedsakelig vinduer fra byggeåret.



Vinduene i stuen.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

To-fløyet ytterdør.  
Skyvedører i begge etasjer.  
Enkel terrassedør på kjøkkenet.  
Stor el-styrt leddport i garasjen.

### Vurdering av avvik:

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

Ytterdøren og den enkle terrassedøren i 1 etg subber litt i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



Skyvedøren i 1 etg.



To-fløyet inngangsdør.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Fra stuen i 1 etg er det utgang til en stor terrasse.  
Terrassen er belagt med fliseheller og en liten del med impregnerte terrassebord.

# Tilstandsrapport

En el-styrt markise og en stråleovn.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Råte i en rekkverksstolpe.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Terrassen



Råte i en rekkverksstolpe.

## INNSENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.

Veggene har tapet og trepanel.

Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe merker i parketten i 1 etg.

Enkelte riss i himlingen i 1 etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

# Tilstandsrapport



Nytt parkettgolv i stuen i underetasjen



Noe merker i parketten ved utgangen til terrassen i 1 etg.



Riss i taket i spisestuen.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er målt i stuen og soverom ved vinterhagen i underetasjen.

I 1 etg er det kontrollert i begge stuen.



Skjevheter i gulvene er innenfor gitte krav i stuen 1 etg.



Skjevheter i gulvene er innenfor gitte krav i stuen i underetasjen.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Peis med innsats i stuen i 1 etg.

Elektrisk peis i stuen i underetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

# Tilstandsrapport



Peisen i 1 etg.



Elektrisk peis i underetasjen.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

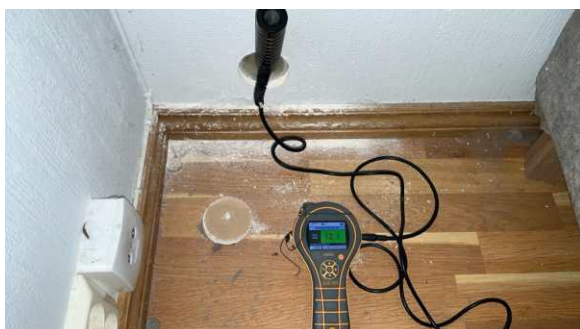
### Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på soverom og ut mot grunnmuren under terreng.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%



Ingen unormale forhold i påforet vegg mot grunnmur i underetasjen.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp med eiketrinn og glassrekkverk.

# Tilstandsrapport



Innvendig trapp.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige hvite fyllingsdører.



To-fløyet vitrinedør mellom stue og 1. etg

## VÅTROM

### 1 ETG > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet i 1. etg ble pusset opp i 2021

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 1 ETG > BAD

## Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser.

Storformat fliser.

Taket er malt.

Downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

### 1 ETG > BAD

# Tilstandsrapport

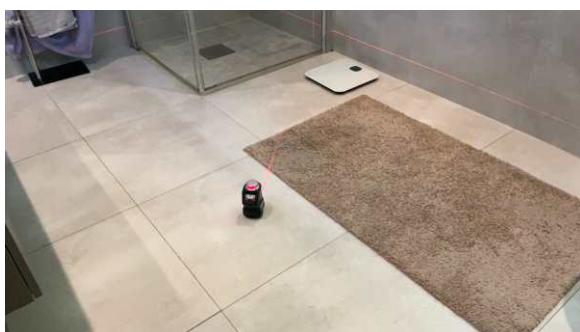
## Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.  
Storformat fliser.  
Nedsenk med 5 x 5 cm flis i dusjen.  
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Tilfredsstillende fall på gulvet.

## 1 ETG > BAD

## Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Sluk i dusjen.

## 1 ETG > BAD

## Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Stort bad innredet med vegghengt wc, speilskap med lys, servantskap med to blandebatterier og dusjhjørne med takdusj og hånddusj.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



Dusjhjørne med takdusj på badet.



Baderomsinnredningen.

## 1 ETG > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2021

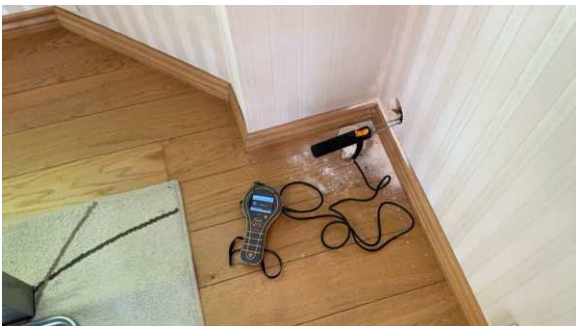
Kilde: Eier

## 1 ETG > BAD

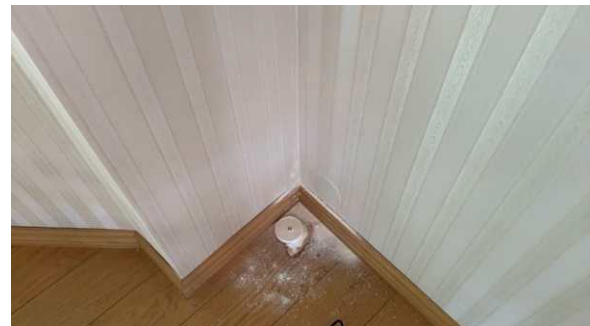
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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



Ingen unormale forhold i vegg mellom spisestuen og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Fliser på gulvet.  
Sluk.  
Vegger med mdf, trepanel og noe fliser.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Mdf og trepanel helt ned til gulvet.  
Oppsvullet mdf på vegg.  
Ingen synlig membran i sluket.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefaler oppgradering av våtrommet.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Vaskerommet.



Mdf-plater helt ned til gulvet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

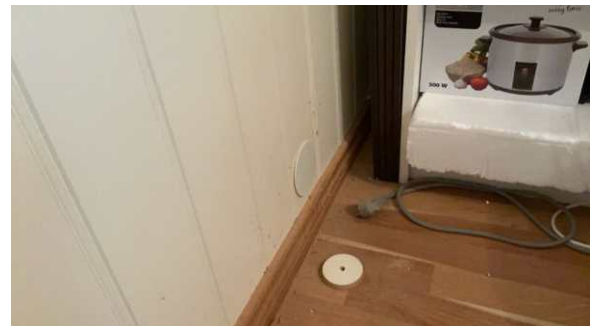
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot vaskerommet.

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i vegg mellom soverommet og vaskerommet.



Hullet er plombert etter kontroll.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser.

# Tilstandsrapport

Taket er malt.  
Downlights.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt.  
Rullestein/naturstein i dusjen.  
Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

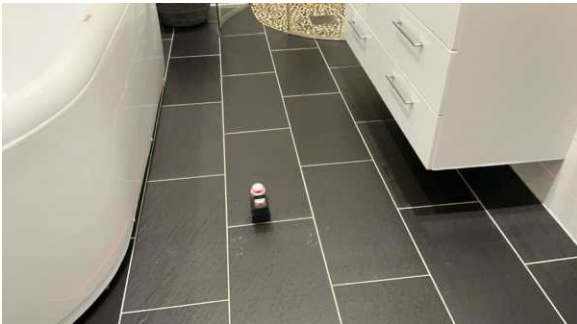
#### Vurdering av avvik:

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

Ujevnt fall på gulvet.  
Ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

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



Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.  
2 sluk i rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport



Sluket i dusjen.

## UNDERETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Stort bad innredet med badekar, vegghengt wc, dusjhjørne, veggskap, speil med lys og servantskap med to vasker.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Badet.



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

## UNDERETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## UNDERETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmålinger er utført i eksisterende hull i veggen mellom vaskerommet og badet.

Normale forhold i veggen.

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

# Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold i veggen mellom vaskerommet og badet.

## KJØKKEN

### 1 ETG > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Schmidt i sort høyglans.

Laminert benkeplate.

Ett vitrineskap med frostet glass.

Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, induksjonstopp og kaffemaskin.

Stort frysekap med isbitmaskin og stort kjøleskap med vann.



Godt utstyrt kjøkken.



Nedfellbar kontaktsøyle i benkeplaten

### 1 ETG > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og noe pex(plastrør).

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Vannmåler og stoppekran på vaskerommet.

## Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Mekanisk fra våtrommene.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjon kun ut til vinterhagen på kontoret i underetasjen.  
En luftekanal på loftet er koblet fra avtrekkvifta.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert 3 stk luft til luft varmepumper i huset.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 282 liter.

# Tilstandsrapport



Tanken er plassert på vaskerommet.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer.

Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 32/25/20 og 16 amp.

Lader til elbil i garasjen.

Laderen er fra Easee.

Utstrakt bruk av downlights.

Varmekabler på samtlige rom i underetasjen og på badet i 1 etg.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1983**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Lader til elbil i garasjen.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

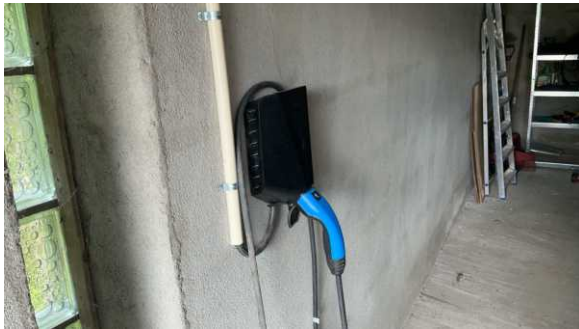
Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.



Lader til elbil i garasjen.



Sikringsskap med automatsikringer.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

### Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

Ca 1/3 av dreneringer er av nyere dato.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker(Leca).

Forblendet med naturstein.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Plen, fliser og beplantning mot husveggen.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Alarmanlegg fra Verisure.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

# Tilstandsrapport



Lavt rekkverk på terrassen.  
På det laveste er rekkverket 82 cm



Store åpninger mellom trinnene i innvendig trapp.



Det mangler håndløper på veggen i trappa.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

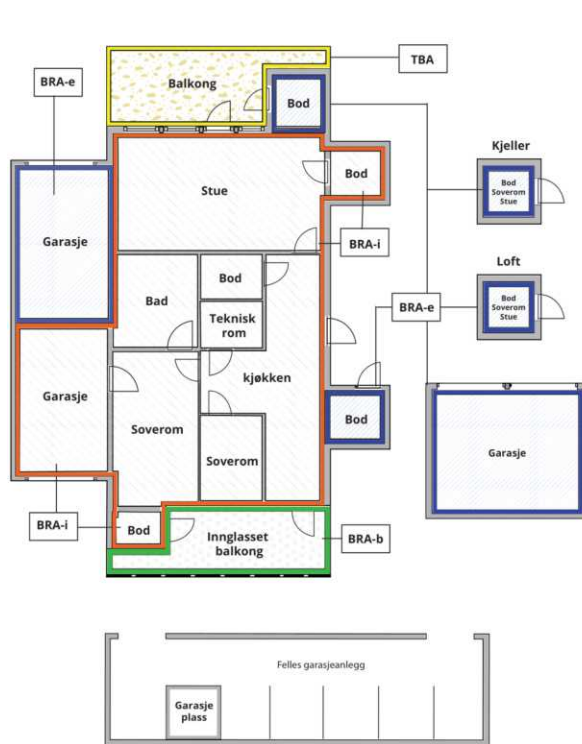
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etg          | 124                           |                             |                            | 124 | 84                              |
| Underetasje    | 144                           | 43                          |                            | 187 | 20                              |
| <b>SUM</b>     | <b>268</b>                    | <b>43</b>                   |                            |     | <b>104</b>                      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>311</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etg       | Soverom, bad, kjøkken, spise- og stue, stue 2                              |                             |                            |
| Underetasje | Entreen, gang, soverom, vaskerom, stue, bad, kontor, soverom 2, vinterhage | Garasje                     |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Noe endring på planløsningen i underetasjen.

Toalettrom og bad er slått sammen til ett stor bad.

Redskapsboden har også innvendig adkomst og har blitt brukt som soverom.

Tidligere terrasse i underetasjen er innlemmet i boligen som en vinterstue.

Ukjent om det er søkt bruksendring på redskapsboden og om det er søkt å bygge inn terrasse til oppholdsrom i kommunen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

*Kommentar:* Ny takstein, takrenner, nedløp og beslag.

Pusset opp bad i 1 etg.

Satt opp lader til elbil.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                  | Rolle         |
|-----------|----------------------------|---------------|
| 23.6.2026 | Kim-André Opalka Pettersen | Takstingeniør |
|           | Nils Kristian Sundling     | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 3103 MOSS | 1    | 2328 |      | 0    | 891.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Stubben 6 D

### Hjemmelshaver

Sundling Lena, Sundling Nils Kristian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Enebolig beliggende i et attraktivt boområde på Jeløy i Moss kommune.  
Boligen ligger i et område med hovedsaklig villabebyggelse.  
Eiendommen ligger ved gamle Galleri Varden.  
Jeløy har et rikt utvalg av rekreasjonsmuligheter som flere strender, galleri og flott turterreng.  
Jeløy har egen bydelsrestaurant, hos Naboen.  
Kort vei til skoler og barnehage  
Kort vei til Moss sentrum med alle sine fasiliteter samt jernbane og ferge.  
Eiendommen har sjøutsikt og ligger høyt i terrenget.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet tomt på ca 891m<sup>2</sup>.  
Tomten er opparbeidet med plen, hekk og en rekke beplantning.  
Gårdsplassen er belagt med belegningsstein.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig fordelt på to plan.  
Garasje i tilknytning til huset.

## Forsikring

### Selskap

Tryg Forsikring

### Kommentar

Polise ikke fremlagt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                              | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|----------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Del med takstmann | 21.06.2026 |                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Fra Infoland      | 21.06.2026 |                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier              |            | Påviste eiendommen og ga opplysninger. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |            |                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger         |            |                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Målebrev          |            |                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring     |            |                                        | Gjennomgått      |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 25.06.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TK7771>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

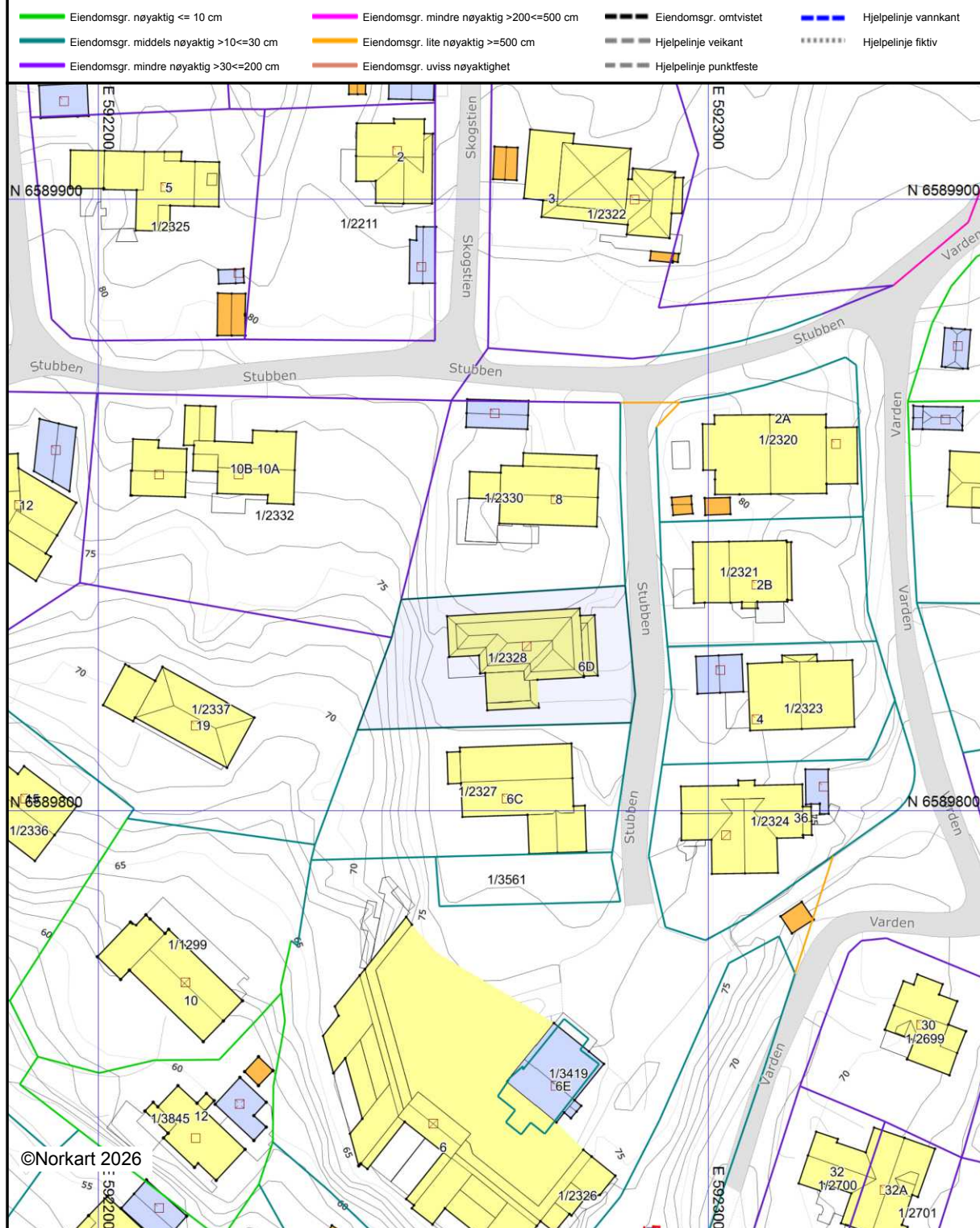


# Grunnkart

Eiendom: 1/2328  
Adresse: Stubben 6D  
Dato: 08.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |            |                         |              |
|----------------|------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 891.6        |
| Etablert dato  | 23.12.1981 | Historisk oppgitt areal | 892          |
| Oppdatert dato | 17.10.2025 | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |            |                         |              |
| Arealmerknader |            |                         |              |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                        | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte       |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Omnummerering<br>Omnummerering                          | 01.01.2024<br>01.01.2024 |                             | Tinglyst<br>01.01.2024    | 1/2328                      |
| Omnummerering<br>Omnummerering                          | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 1/2328                      |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 23.12.1981               |                             |                           | 1/2326 (-892), 1/2328 (892) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6589825.36 | 592265.41 | 0 | Ja     | 891.6      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                             | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed     | Status<br>Kategori |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|
| SUNDLING NILS KRISTIAN<br>F061257***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | STUBBEN 6D<br>1512 MOSS | Bosatt (B)         |
| SUNDLING LENA<br>F210878*****          | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | STUBBEN 6D<br>1512 MOSS | Bosatt (B)         |

### Adresse

#### Vegadresse: Stubben 6 D

#### Adressetilleggsnavn:

|            |            |           |                |
|------------|------------|-----------|----------------|
| Poststed   | 1512 MOSS  | Kirkesogn | 02040201 Jeløy |
| Grunnkrets | 208 Varden | Tettsted  | 31 Moss        |
| Valgkrets  | 3 Ramberg  |           |                |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type           | Bygningsstatus                   | Dato       |
|----|------------|-----|----------------|----------------------------------|------------|
| 1  | 6279643    |     | Enebolig (111) | Midlertidig brukstillatelse (MB) | 17.01.1983 |
| 2  | 6279643    | 1   | Tilbygg        | Tatt i bruk (TB)                 | 29.12.1983 |

## 1: Bygning 6279643: Enebolig (111), Midlertidig brukstillatelse 17.01.1983

### Bygningsdata

|                  |                      |                    |     |
|------------------|----------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          | 211 |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         | 211 |
| Opprinnelseskode | Generert pga tilbygg | 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   | Referanse |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|
| Midlertidig brukstillatelse | 17.01.1983 | 14.08.2007 |           |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse    | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Stubben 6D | H0101    | 1/2328  | 0   | 0   | 0   | 0  |                |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 82        | 0         | 82      | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 129       | 0         | 129     | 0         | 0         | 0       |

## 2: Bygningsendring 6279643-1: Tilbygg, Tatt i bruk 29.12.1983

### Bygningsdata

|                  |                     |                    |     |
|------------------|---------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)           | BRA Bolig          | 47  |
| Sefrakminne      | Nei                 | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                 | BRA Totalt         | 47  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                 | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                     | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                     | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                     | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                     | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Igangsettingstillatelse | 20.07.1983 | 20.07.1983 |           |
| Tatt i bruk             | 29.12.1983 | 29.12.1983 |           |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse    | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | Stubben 6D | -        | 1/2328  | -   | -   | -   | -  | -              |

***Etasjer***

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 47        | 0         | 47      | 0         | 0         | 0       |







# Moss kommune

**Adresse:** Postboks 175, 1501 MOSS

**Telefon:** 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.06.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

|                   |                       |                 |   |                 |      |                 |  |                    |  |
|-------------------|-----------------------|-----------------|---|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 3103                  | <b>Gårdsnr.</b> | 1 | <b>Bruksnr.</b> | 2328 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Stubben 6D, 1512 MOSS |                 |   |                 |      |                 |  |                    |  |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 15 170,40 kr           |
| Eiendomsskatt | 8 478,00 kr            |
| Feiing        | 896,04 kr              |
| Renovasjon    | 5 668,92 kr            |
| Vann          | 9 904,74 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>40 118,10 kr</b>    |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                 | Mva | Grunnlag     | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|----------------------|-----|--------------|------------|-------|------------|-------------|-------------------|
| Eiendomsskatt bolig  | 0%  | 3562300 prom | 2.38       | 1/1   | 0 %        | 8 478,00 kr | 3 532,50 kr       |
| Restavfall 140 L     | 25% | 1 stk        | 4600.00    | 1/1   | 0 %        | 4 600,00 kr | 1 916,69 kr       |
| Papir 240 L          | 25% | 1 stk        | 356.25     | 1/1   | 0 %        | 356,25 kr   | 148,44 kr         |
| Glass/Metall 140 L   | 25% | 1 stk        | 356.25     | 1/1   | 0 %        | 356,25 kr   | 148,44 kr         |
| Plastemballasje sekk | 25% | 1 stk        | 356.25     | 1/1   | 0 %        | 356,25 kr   | 148,44 kr         |
| Feiing/Tilsynsavgift | 0%  | 2 stk        | 491.00     | 1/1   | 0 %        | 982,00 kr   | 409,15 kr         |
| Årsgebyr Vann        | 15% | 1 stk        | 684.25     | 1/1   | 0 %        | 684,25 kr   | 285,08 kr         |
| Årsgebyr Avløp       | 15% | 1 stk        | 1098.25    | 1/1   | 0 %        | 1 098,25 kr | 457,58 kr         |

| Vare         | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|--------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Akonto Vann  | 15% | 339 m3   | 31.91      | 1/1   | 0 %        | 10 818,34 kr | 4 507,65 kr       |
| Akonto Avløp | 15% | 339 m3   | 52.32      | 1/1   | 0 %        | 17 738,17 kr | 7 390,93 kr       |
|              |     |          |            |       | Sum        | 45 467,76 kr | 18 944,90 kr      |

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

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

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

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

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



MOSS KOMMUNE

DE TEKNISKE ETATER

BYGNINGSKONTROLLEN

B.jnr. 33/82

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

År 1983, 17/1 ble det i henhold til bygningslovens § 99 holdt synsforretning

vedkommende: Bolighus

Eiendommen: Stubben 6D

1/2328

Eier: Bjørn Odd Hansen

Nedenstående arbeider ble ikke funnet i ferdig eller forskriftsmessig stand:

1. Badstue er ikke innredet.
2. Det bemerkes at det ikke er lagt papp over isolasjon i loftsbjelkelag.
3. Terrassen er ikke ferdig. Heve/skyvedør må holdes sperret inntil rekkverk er oppført. Terskelbeslag må utbedres. Balkong/veggbeslag må ha fall fra vegg.
4. Utvendige dører og vinduer er ikke belistet. Det bes redegjort for grunnen til at vinduer og dører springer ut foran vegg liv.
5. Litt utvendig snekkerarbeid gjenstår.
6. Tilbakefylling og planering gjenstår.  
Overkant grunnmursplate må klemmes tett til grunnmur i henhold til produsentens anvisning.
7. Pipe og ildsted må være godkjent av feiermester.

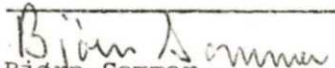
Byggemelding mottatt 20/1-1982

Byggestart april 1982

Fristen for fullførelse/forandringer av disse arbeider settes til:

BYGNINGSSJEFEN I MOSS, 18. januar 1983

  
Erik Borg

  
Bjørn Sommer  
avd. ing.

Begjæring om ferdigattest sendes bygningssjefen i Moss.

Ved synsforretning skal framlegges:

1. 1 sett fullstendige tegninger. Er det foretatt forandringer fra de approberte planer, skal dette være inntegnet på tegningene, eventuelt erstattet med nye tegninger.
2. Ildstedsattest fra feiermesteren.



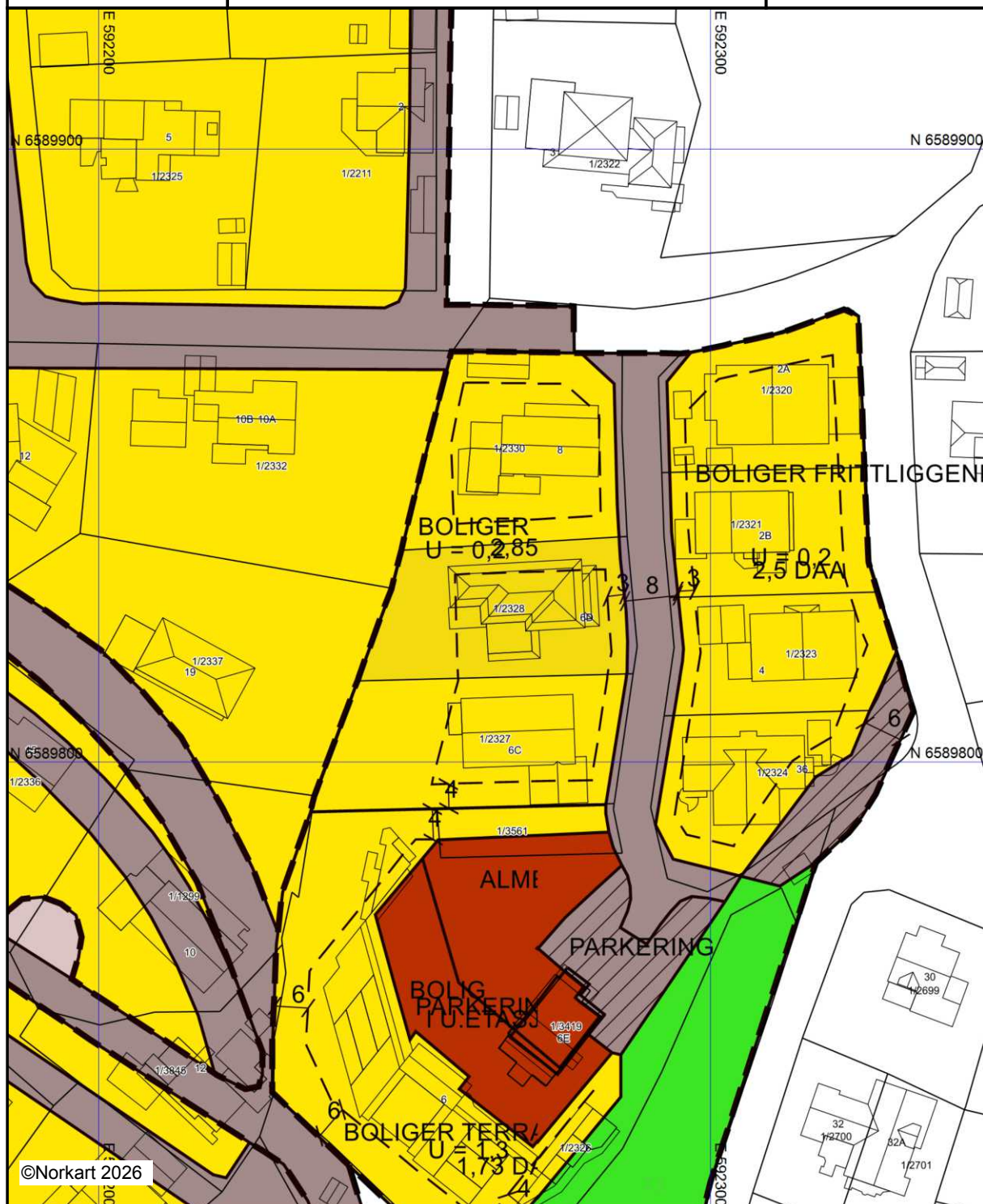
Moss kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2328  
Adresse: Stubben 6D  
Dato: 08.06.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål

### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

## § 1 FELLESBESTEMMELSER.

- A: Det regulerte område er vist med reguleringsgrense på plan i målestokk 1:1000 datert 28.2.85.
- B: Innenfor de enkelte byggeområdene kan bebyggelsen utnyttas til henholdsvis boligbebyggelse med parkering og almenntillegget formål.
- C: Ny bebyggelse kan oppføres innenfor de angitte byggeområdene med etasjetall som angitt i disse bestemmelser. Der byggegrense ikke er angitt tillates bebyggelse oppført i grense for reguleringsformål.
- D: Før byggetillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det skal foreligge kotesatt detaljert plan for utomhusarealet, som i detalj viser tilpasningen av bebyggelsen til eksisterende vegetasjon og terreng, nødvendig areal til lek og opphold, samt eksisterende og fremtidige gangveier.
- E: Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsen får en god og harmonisk utforming og plassering, farge og materialbehandling i relasjon til terreng, vegetasjon, omkringliggende bebyggelse og landskap.
- F: Gjerders utførelse, høyde, farge og materiale skal godkjennes av bygningsrådet. Flerfamiliehus kan bare inngjerdas med bygningsrådets samtykke.
- G: Det må ikke plantes trær eller busker, som etter bygningsrådets skjønn kan være til hinder for den offentlige ferdsel. Eksisterende vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad.
- H: Unntak fra disse bestemmelser, kan der hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

## § 2 OMRÅDE FOR BOLIGER - TERRASSETE.

- A: Bebyggelsen kan oppføres i maks. 3 etasjer - terrassert. U = maks. 1,3.
- B: Bebyggelsen skal utformes slik at fasaden bryter minst mulig med tomtens profil hva utforming og materiale angår.
- C: Bebyggelsen skal utformes med en takvinkel som i størst mulig grad tilsvaret tomtens naturlige profil og tekkes på en slik måte, at man sikrer en begrodd overflate av vegetasjon som gress og busker tilsvarende tomten forøvrig og tilhørende områder.
- D: Parkering: Til hver leilighet skal det avsettes areal til 1 biloppstillingsplass i dertil egnet underetasje på det

på planen viste område for bolig/parkering. I tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass pr. leilighet på det på planen viste område for felles parkering.

### § 3 OMRÅDE FOR BOLIGER - FRITTLIGGENDE.

A: Frittliggende bolighus kan oppføres i 1,5 etasje eller i etasje + underetasje hvor forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for dette.  
U = maks. 0,2.

B: Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje, som skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

### § 4 OMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL.

A: Ny bebyggelse kan oppføres i maks 1½ etasje.  
U = maks. 0,3.

B: For nybygg og for eksisterende bygg ved restaurering, ombygging, hovedreparasjon, tilbygg og påbygg skal fasadekledning, takvinkel og taktekkingsmateriale harmonere med eksisterende bebyggelse.

TINGLYST ERKLÆRING

TINGLYST

07.06.00

DOKUMENT  
DOKUMENT 3983

Undertegnede eiere av:

- Eiendomen gnr. 1 bnr. 2321 Stubben 2 B.  
Eiendomen gnr. 1 bnr. ~~2823~~ 2323 Stubben 4 A.  
Eiendomen gnr. 1 bnr. 2324 Stubben 4 B.  
Eiendomen gnr. 1 bnr. 2327 Stubben 6 C.  
Eiendomen gnr. 1 bnr. 2328 Stubben 6 D.  
Eiendomen gnr. 1 bnr. 3531 Vardeveien 17.



Doknr: 3983 Tinglyst: 07.06.1995 Emb. 087  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklærer seg herved solidarisk ansvarlig for felles vannledning.

Det ligger 110mm vannledning fra kum 65 og til ny kum i vardeveien ved tomt nr 4 A.

Se vedlagt kart. Kum 65. A Til Kum B.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Moss ingeniør- vesens samtykke.

Eiendomen gnr 1 brnr 2321

*Christen C. Cook*  
Berit Pedersen

Eiendomen gnr 1 brnr 2324

*Arne T. Thorsen*  
Vidar Thorsen

Eiendomen gnr 1 brnr 2328

*Arne S. Hansen*

*Arne S. Hansen*

Eiendomen gnr 1 brnr ~~2823~~ 2323

*Edil Thønt*  
Eva Thønt

Eiendomen gnr 1 brnr 2327

*Arne T. Thorsen*

Eiendomen gnr 1 brnr 3531

*Robert Roll*  
Ann-Ingrid Roll

TINGLYST

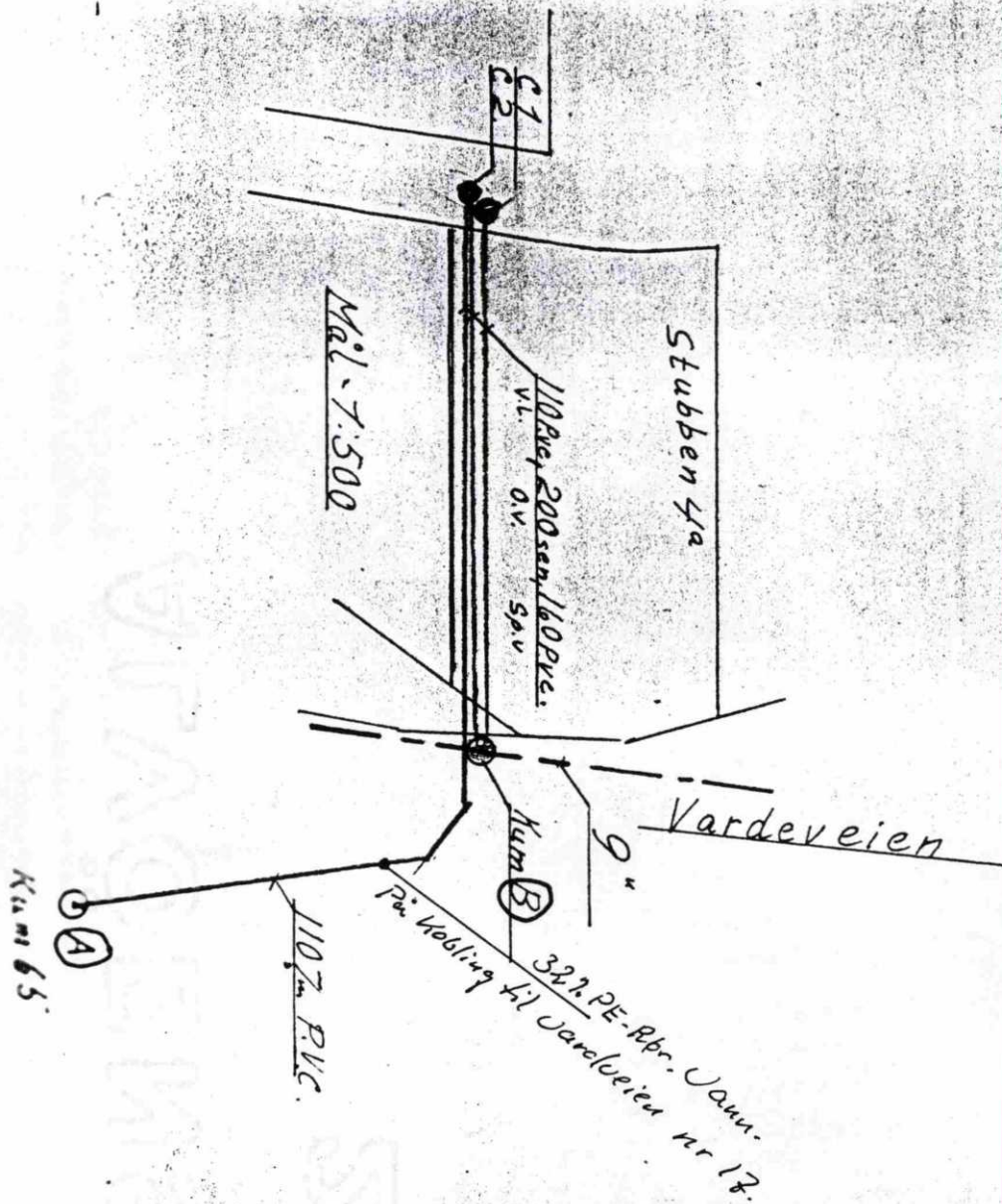
Gebyr betalt med kr. 727,-  
Dokument betalt med kr.  
Merknad eller tilf. § 11:

K. Rimstad  
bun.

TINGLYST

07.06.00

3983



S K J Ø T E.

DAGBOKFØRT

07.APR82 02394

MOSS BYRETT

Undertegnede arvinger i Aage Graaruds dødsbo av Moss,

fru Else Jacobsen, Oslo,  
herr Jan Aage Graarud, Sarpsborg, og  
herr Alf Henrik Graarud, Sarpsborg

skjøter og overdrar herved

til herr Arne Johannes Kristiansen, pers.nr.220651  
Jutulveien 9, 1440 Drøbak,  
vår eiendom tomt nr. 4  
(iflg. reg.plan stadfestet i Reguleringsrådet  
30. april 1980), nå matrikulert til Stubben 4 B, Moss

for en pris av kr. 42.000,- kronerfirtitotusen 0/100

som er avgjort på omforenet måte.

Tomtekjøperen plikter, sammen med de øvrige tomte-  
kjøpere, å opparbeide de tekniske anlegg for vei,  
vann og kloakk etter felles planlegging og utgift-  
fordeling.

Moss, den 26.10.1981.

*Else Jacobsen*  
.....  
Else Jacobsen

*Jan Aage Graarud*  
.....  
Jan Aage Graarud

*Alf Henrik Graarud*  
.....  
Alf Henrik Graarud.

Jeg vedtar herved foranstående klausul om de tekniske anlegg.

Moss, den 30.11.81

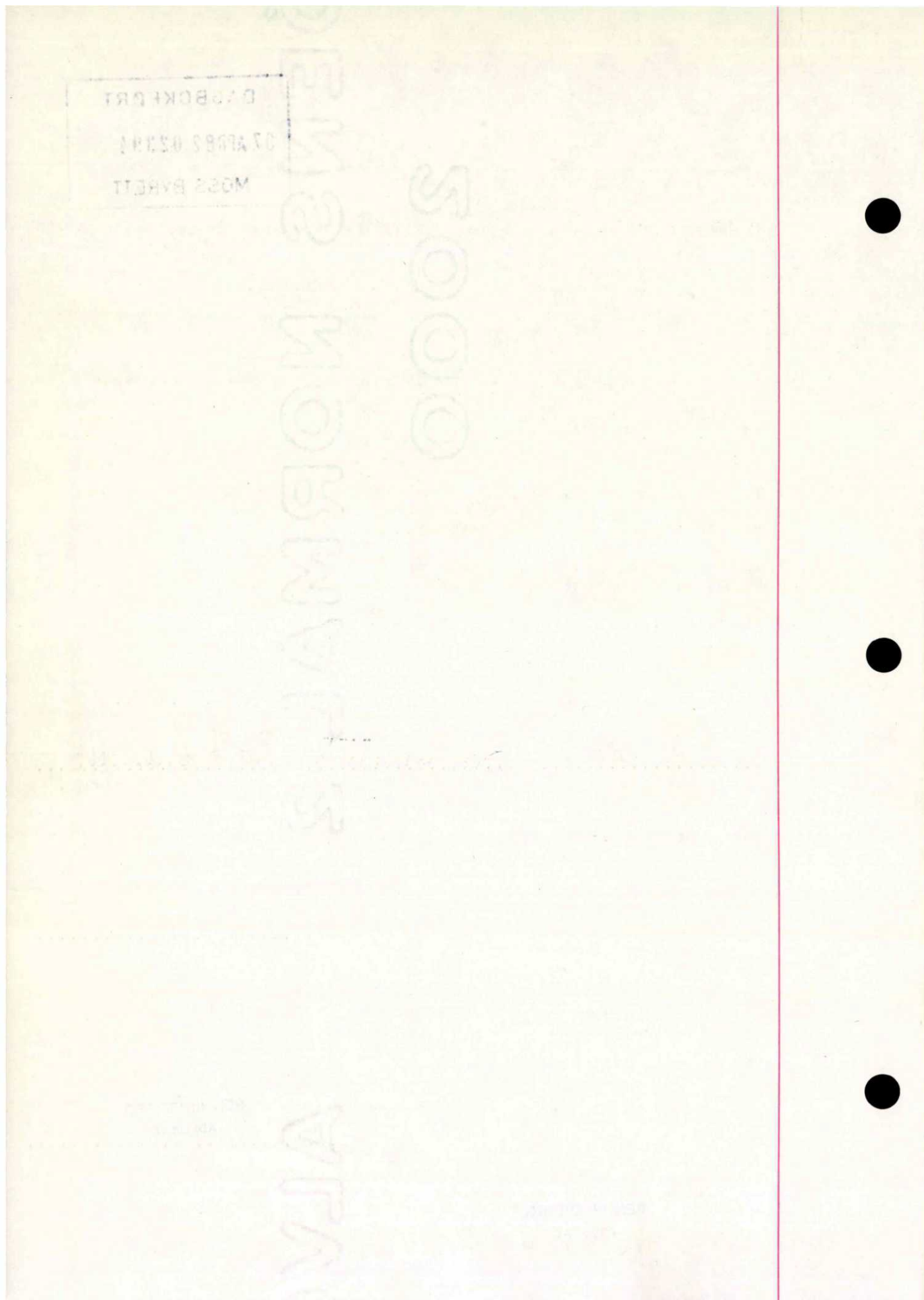
*Arne Kristiansen*  
.....

Jeg bekrefter herved at herrnene Graarud, fru Else Jacobsen  
og kjøperen personlig har undertegnet foran og at de er  
over 18 år.

Moss, den 30. nov. 1981.

**PER LINDBERG**  
*Advokat*  
.....

*Rett kopi bekreftes.*  
**PER LINDBERG**  
*Advokat*





Adresse

**Stubben 6D, 1512 MOSS**

Dato for energimerking

**27.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-317199**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**6279643**

Gårdsnummer

**1**

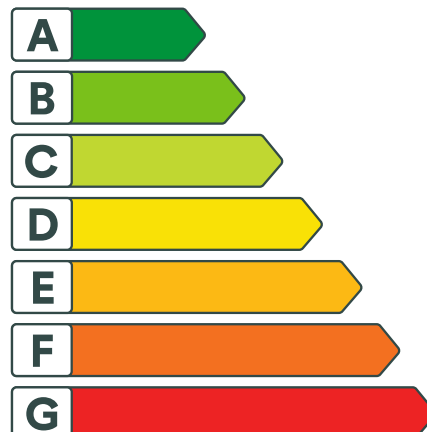
Bruksnummer

**2328**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1982**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**230,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**230,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**191,65 kWh/m²**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**194,21 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**44 668 kWh**



# Stubben 6D, 1512 MOSS



## Detaljering

|                              |                            |
|------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>   | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>          | Gulv<br><b>Ja</b>          |
| Takkonstruksjon<br><b>Ja</b> | Ytterdører<br><b>Ja</b>    |
| Energibruk<br><b>Nei</b>     | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>      |                            |



## Stubben 6D, 1512 MOSS



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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.

##### Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 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: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: 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 12: 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 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: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 20: 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.

### Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>

### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

LØSØRE OG  
TILBEHØR

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

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

### **Generelt**

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**  
Stubben 6 D, 1512 Moss  
Gnr. 1, Bnr. 2328, Moss kommune.

**Oppdragsnummer:**  
116260129

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Moss  
**Saksbehandler:** Eirik Reinnel  
**Telefon / Mobil:** 69 70 01 00 / 934 31 900  
**E-post:** eirik.reinnel@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

|                            |           |       |
|----------------------------|-----------|-------|
| <b>Kjøpesum</b>            | <b>Kr</b> | <hr/> |
| <b>Beløp med bokstaver</b> | <b>Kr</b> | <hr/> |

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

**Kl.**

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

Eventuelle forbehold: 

---

---

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

Ønsket overtakelsesdato: 

---

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: 

---

 Referanse og tlf nr: 

---

Lånt kapital: 

---

 Kr 

---

Egenkapital: 

---

 Kr 

---

**Totalt:** 

---

 **Kr** 

---

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: 

---

 Navn: 

---

Fødselsdato: 

---

 Fødselsdato: 

---

Adr: 

---

 Adr: 

---

Postnr: 

---

 Sted: 

---

 Postnr: 

---

 Sted: 

---

Tlf: 

---

 E-post: 

---

 Tlf: 

---

 E-post: 

---

Dato: 

---

 Sign: 

---

 Dato: 

---

 Sign: 

---

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
-