



PRIVATMEGLEREN
MOSS

FJORDGLØTT 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest, 2025

Ferdigattest, 2018

Grunnkart

Oversiktskart og matrikkelkart

Målebrev

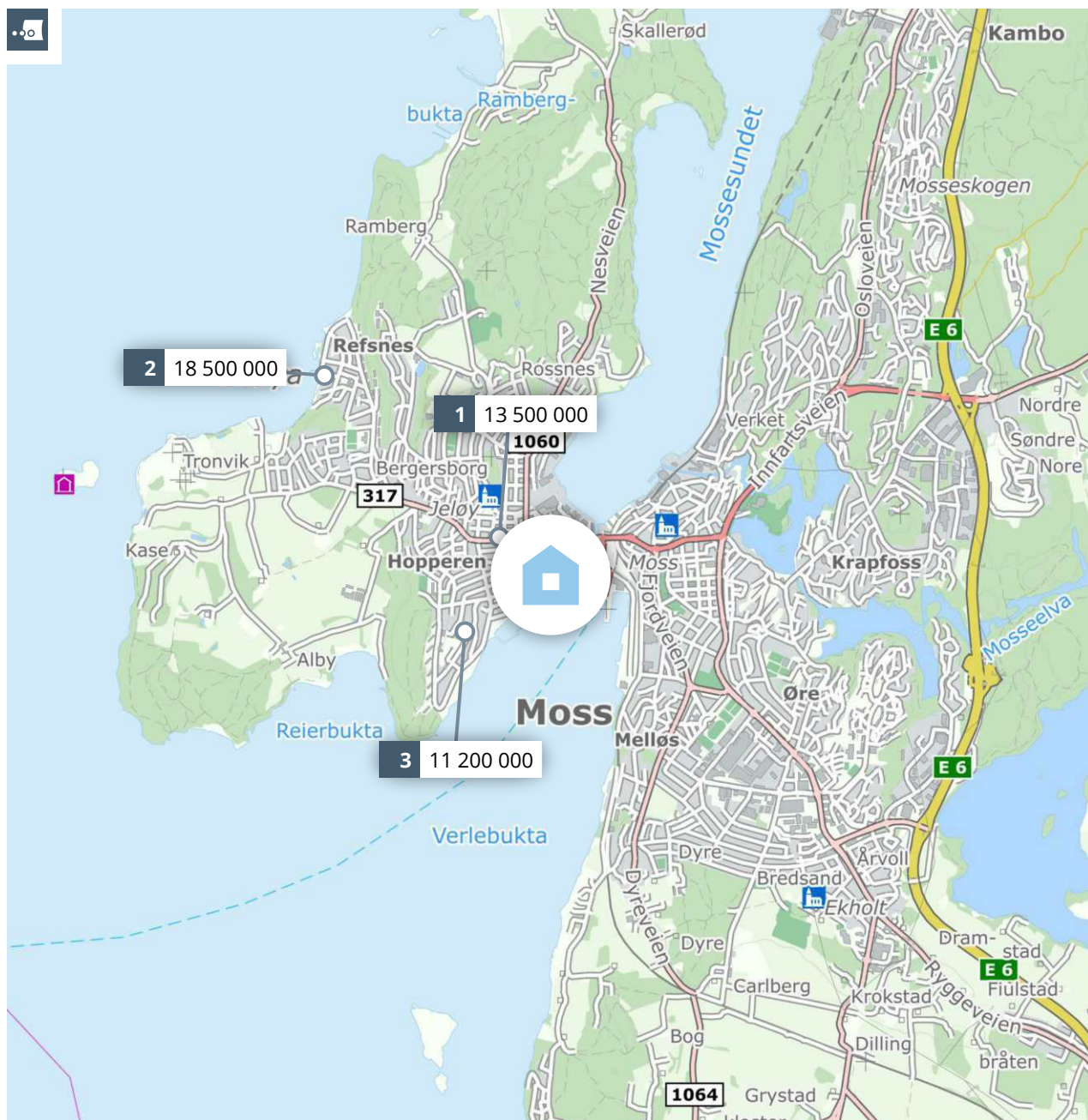
Servitutt

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verddivurdering **FJORDGLØTT 1**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 12.01.2026

Meglers verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglers beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglers verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen 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



Fjordgløtt 1, 1516 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1958

GNR 1 BNR 1009 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS FISKE

Verdivurdert til

20 900 000

- 20 900 000 44 754

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	467 m²	- m²	- m²	80 m²	- m²	- m²
Tomt						621 m²
Byggeår						1958

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Helgerødgata 49 380 m² 1900 2 585 m² 4 sov	04.09.2023	13 900 000	13 500 000	0	13 500 000	35 526
2 Refsnesstranda 7 331 m² 1997 1 259 m² 3 sov	30.12.2022	19 900 000	18 500 000	0	18 500 000	55 891
3 Karlstadveien 19 331 m² 1959 919 m² 4 sov	23.04.2024	11 900 000	11 200 000	0	11 200 000	33 837

Dette er en helt unik bolig beliggende ved Sjøbadet/Fiske båthavn på Jeløy i Moss. Det ble bygget i 2017. Det er en tomannsbolig hvor eier bruker det meste av arealene selv. Del 2 er på ca. 80 kvm og leies i dag ut for ca 18000,- per mnd. Det er en garasje i u. etg. på ca. 150 kvm med mange muligheter. Det er 3 romslige verandaer samt en meget stor terrasse som alle ligger sydvendt. Det er fabelaktig sjøutsikt samt ut over båthavnen. Meget solrikt. Standarden er meget god. Pga. sin størrelse, utforming, beliggenhet og standard er dette en bolig helt i toppsjiktet når det gjelder pris i distriktet.

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.

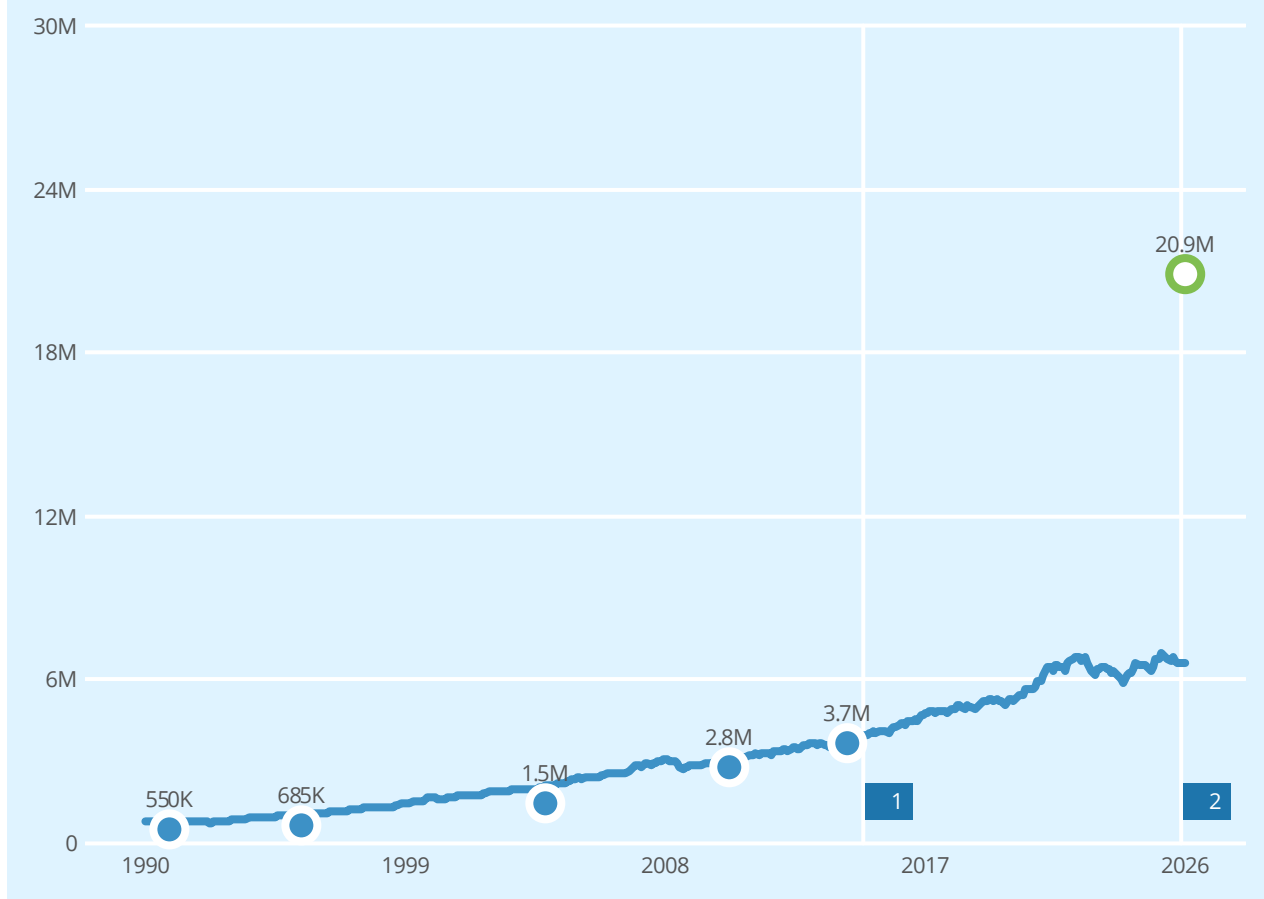
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

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 Tilbygg enebolig m/hybel

2 Enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
11.07.2014	29.07.2014	18.12.2014	3 590 000	3 700 000	0	3 700 000	3
26.08.2011		26.08.2011	-	216 000	-	216 000	4
21.10.2009	30.07.2010	11.10.2010	2 850 000	2 800 000	-	2 800 000	
02.03.2005		02.03.2005	-	750 000	-	750 000	4
05.04.2004		05.04.2004	-	1 500 000	-	1 500 000	
02.01.1996		02.01.1996	-	685 000	-	685 000	
16.07.1991		16.07.1991	-	550 000	-	550 000	

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

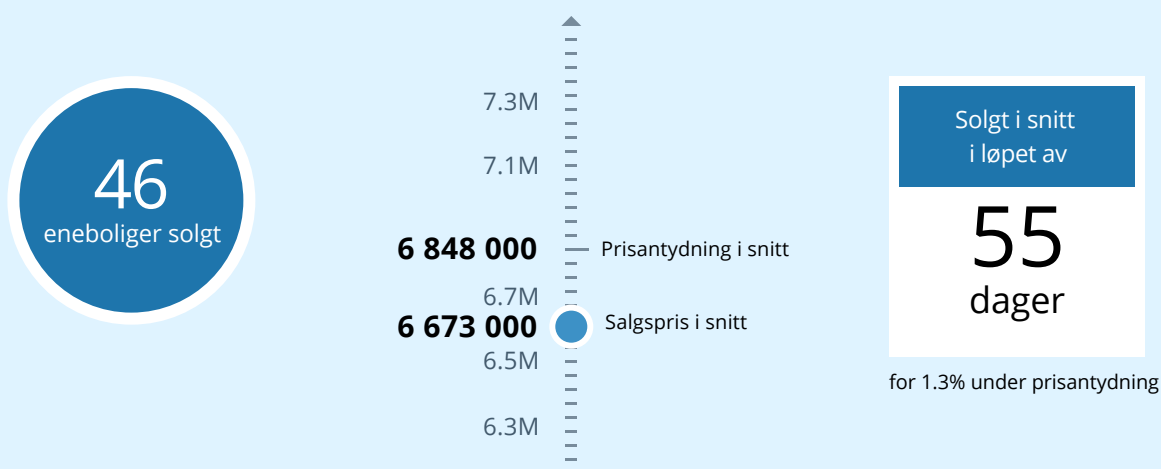
4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



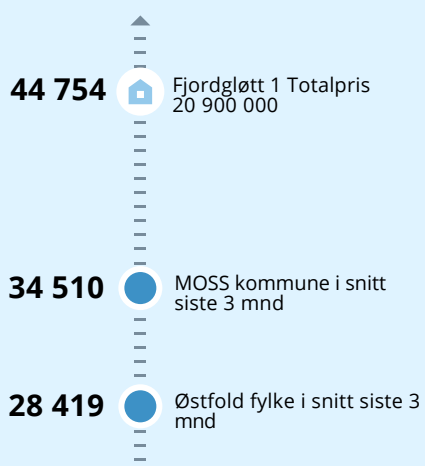
Eneboliger til salgs i MOSS kommune nå



Eneboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd



Analyse m²-priser



Tilstandsrapport



Enebolig



Fjordgløtt 1 A og 1 B , 1516 MOSS



MOSS kommune



gnr. 1, bnr. 1009

Sum areal alle bygg: BRA: 467 m² BRA-i: 467 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 18520-1706

Referansenummer: EB5014

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka
Pettersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Pettersen Taksering

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

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

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

<https://pettersentaksering.no>

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor innholdsrik bolig på to etasjer pluss full kjeller.
I kjeller er det garasjeanlegg og boder samt ett bad/vaskerom.
Utleiedel i deler av 1 etg.
Separate innganger.
Boligen holder gjennomgående høy standard og fremstår som lys og delikat.

Få tilstandssvekkelser ved boligen.

Det er to bygningsdeler som har fått TG 3

Rustskadet ståldør i garasjeanlegget.

Badet i utleiedelen har motfall på gulvet utenfor dusjonen.
Ca 5 mm fall mot døra.

Utdrag av TG 2:

Elektrisk dørlås til leiligheten virker ikke.
Ved regn og sterk vind kan det komme vann inn under garasjeporten.

Noen få vinduer subber litt i karmene.
Oppsvellende foringer på ene soveromsvinduet i 2 etg.

En flis med avskaling på utvendig trapp til hoveddelen og en sprekke i flis ved utleiedelen.

Litt svakt fall på baderomsgulvet på badet i 1 etg på hoveddelen.

Dør i våtsonen på to bad.

Enebolig - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak tekket med sveiset duk.
Taket er besikket fra bakken.
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.
Internsluk/avløp.
Yttervegger av 25 cm isolert bindingsverk med utvendig STO-puss og liggende trekledning av Møre royal.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
40 cm isolasjon, luftesjikt og opptil 80 cm isolasjon på undertaket.
Internsluk/avløp.

Det er tilrettelagt til en fremtidig takterrasse.

Aluminiumsvinduer med 3-lags energiglass.
Selvrensende og varmedempende vinduer.
Flere store vindusfelt.
Ytterdører fra Hörmann.
Foldedører mot terrassene i begge etasjer.
Ene foldedøren i 2 etg går rett ut til det fri, men er plombert slik at den ikke lar seg åpne.
2 stk el-styrte leddporter i garasjen.
To stk ståldører i kjeller.
To terrasser i 1 etg og to verandaer i 2 etg.
Glassrekkverk.
To utvendige flislagte trapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er belagt med Alloc laminat og fliser i hallen.
Flislagte gulv i kjeller og gummibelegg i trapperommet.
De innvendige veggoverflatene er med sparklet og malt gips.
Alle himlinger er med slettmalte flater.
Listefrie vinduer/dør og himlinger.
Hulldেকেelementer med påstøp mot kjeller, ellers bjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom per etasje.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av bilder.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Ståltrapp med treinnlegg i trinnene.
Det er lagt gummibelegg i trinnene.
Glasstrapp opp til 2 etg.
Glassrekkverk og stålhåndløper i trappene.
Innvendige hvite kompaktdører.
Innvendige branndører til garasjeanlegget.
Eget garderoberom med innredning i 2 etg.
Skyvedørsgarderober i hallen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret i 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Storformat fliser og 5 x 5 cm flis i dusjen.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
To sluk i rommet.
Stort bad med egen vaskeromsdel adskilt med skyvedører.
Badet er innredet med badekar, servantskap, speilskap, høyskap, vegghengt wc og dusjhjørne.
Vaskeromsdelen har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon.

Bad fra byggeåret(utleiedel).
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Storformat fliser og felter med 5 x 5 cm flis.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, sideskap, speilskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Bad fra byggeåret i 1 etg(hoveddel).

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser.

Storformat fliser og felter med 5 x 5 cm flis.

Taket er malt.

Gulvet er flislagt.

Storformat flis og 5 x 5 cm flis i dusjen.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speilskap og dusjhjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom i kjeller fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Downlights

Gulvet er flislagt.

Rommet har vannbåren gulvvarme.

Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speilskap, dusjnise og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Ikea i hoveddelen.

Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer som komfyr, mikroovn, oppvaskmaskin og stor induksjonstopp.

Side by side kjøl/frys.

Komfyrvakt og vannstoppesystem.

Sokkelsug.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Miele.

Hvit kjøkkeninnredning i utleiedelen.

Laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer som komfyr, mikroovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt og vannstoppesystem.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Fordelingsstokk i kjeller på tek-rommet.

Vannmåler og stoppekran på tek-rommet.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner, det er tilluft på oppholdsrommene og avtrekk fra våtrommene.

Separate anlegg for hver del.

Luft til vann varmepumpe fra Panasonic.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter til hoveddelen og ca 200 liter i utleiedelen.

Tankene er plassert i tek-rommet i kjeller.

Sentralstøvsuger med uttak i samtlige etasjer til begge enhetene.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele 1 etg og 2 etg samt deler av kjelleren.

Luft til vann varmepumpe.

Godt dimensjonert sikringsskap med automatsikringer.

Egne skap til hver boenhet og ett skap i kjeller.

Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 32/25/15 og 10 amp.

Røykvarsler (seriekoblet) og slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert til komprimerte masser.

Hovedsakelig leiregrunn.

Støpt og isolert dekke i kjeller.

Drenering med drenerør og platon.

Grunnmur av isolert betongmur (Thermomur) utvendig pusset.

Belegningsstein og opparbeidelse 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

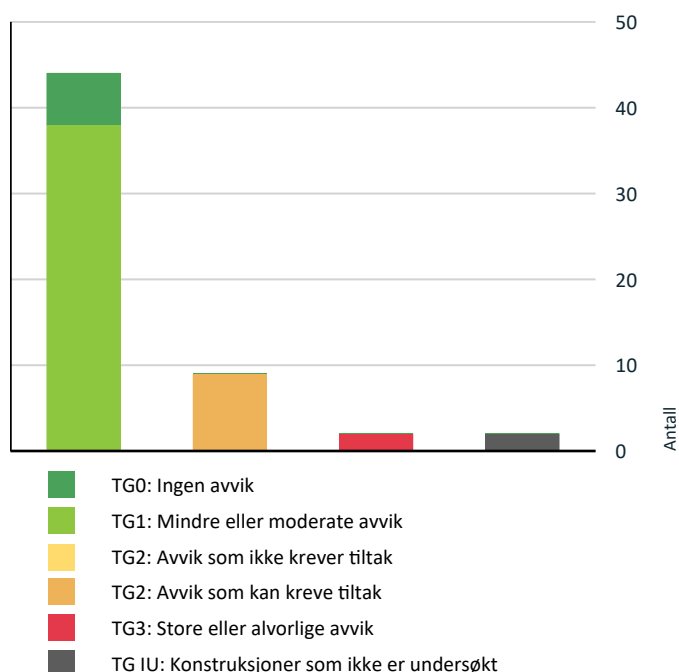
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Reviderte tegninger stemmer med dagens bruk.

Det er gitt ny ferdigattest 03.11.2025.

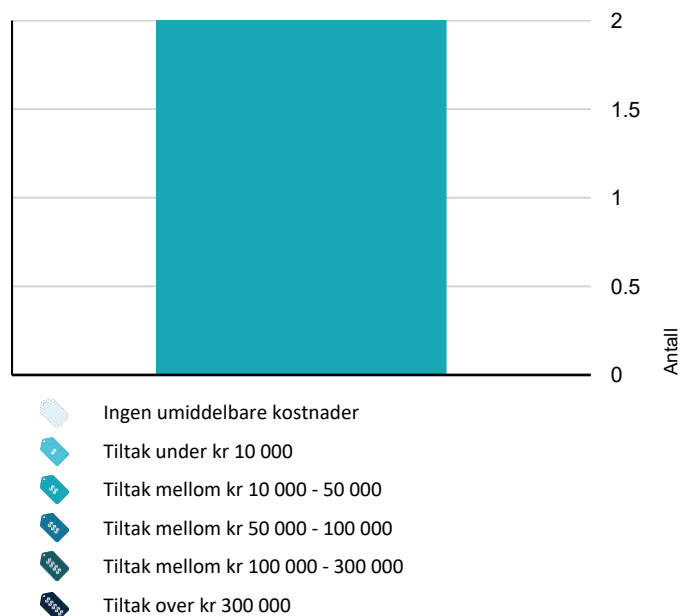
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Dører - bod-kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg utleiedel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etg > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etg utleiedel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg hoveddel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg hoveddel > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2015

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak tekket med sveiset duk.

Taket er besiktiget fra bakken.

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.

Nedløp og beslag

Internsluk/avløp.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av 25 cm isolert bindingsverk med utvendig STO-puss og liggende trekledning av Møre royal.



Kledning av Møre royal.



STO-puss.

Tilstandsrapport

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
40 cm isolasjon, luftesjikt og opptil 80 cm isolasjon på undertaket.
Internsluk/avløp.

Det er tilrettelagt til en fremtidig takterrasse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Aluminiumsvinduer med 3-lags energiglass.
Selvrensende og varmedempende vinduer.
Flere store vindusfelt.

Vurdering av avvik:

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

Noen få vinduer subber litt i karmene.
Oppsvellende foringer på ene soveromsvinduet i 2 etg.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Skifte foring på ett vindu.



Selvrensende og varmedempende vinduer.



Oppsvullet foring på ene vinduet i 2 etg.

TG 2 Dører

Ytterdører fra Hörmann.
Foldedører mot terrassene i begge etasjer.
Ene foldedøren i 2 etg går rett ut til det fri, men er plombert slik at den ikke lar seg åpne.
2 stk el-styrte leddporter i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Elektrisk dørlås til leiligheten virker ikke.
Ved regn og sterk vind kan det komme vann inn under garasjeporten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rep av elektrisk dørlås.

Tilstandsrapport



Ytterdører fra Hörmann.



Foldedør ut mot terrassen.



Portene er fra Car Bo

Dører - bod-kjeller

To stk ståldører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustskader i metalleder i og rundt dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte ut ene døren i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rustskadet dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To terrasser i 1 etg og to verandaer i 2 etg.

Glassrekkverk.

Tilstandsrapport



Terrasse med sjøutsikt.



Ene verandaen i 2 etg.

TG 2 Utvendige trapper

To utvendige flislagte trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En flis med avskaling på trappen til hoveddelen og en sprekk i flis ved utleiedelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut fliser med skader.



Avskaling i flis på trappen til hoveddelen.



Sprekk i flis i trappen til utleiedelen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er belagt med Alloc laminat og fliser i hallen.

Flislagte gulv i kjeller og gummibelegg i trapperommet.

De innvendige veggoverflatene er med sparklet og malt gips.

Alle himlinger er med slettmalte flater.

Listefrie vinduer/dør og himlinger.

Tilstandsrapport



Laminatgulvet i samtlige oppholdsrom i 1 og 2 etg.



Liten sprekk i en flis i hallen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Hulldেকেelementer med påstøp mot kjeller, ellers bjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom per etasje.



Ingen spesielle skjevheter i etasjeskillene.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av bilder.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det er gjort forsøk på hulltaking, men veggplatene er montert rett på thermomuren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

Tilstandsrapport



Trefiberplater, gips rett på grunnmuren, thermomur.

TG 1 Innvendige trapper

Ståltrapp med treinnlegg i trinnene.
Det er lagt gummibelegg i trinnene.
Glasstrapp opp til 2 etg.
Glassrekkverk og stålhåndløper i trappene.



Trappen ned til kjeller. Gummibelegg i trinnene.



Glasstrapp opp til 2 etg.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige hvite kompaktdører.
Innvendige branndører til garasjeanlegget.



Innvendige kompaktdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Eget garderoberom med innredning i 2 etg.
Skyvedørgarderobe i hallen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETG > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret i 2 etg.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Storformat fliser og 5 x 5 cm flis i dusjen.
Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Dør i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

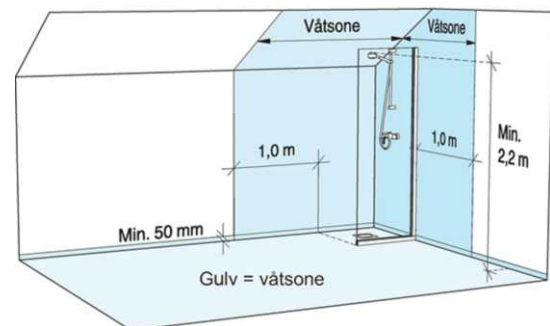
Anbefalt tiltak:

Fuktsikring av dør vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utføring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.

Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.



For kort avstand mellom dusjen og døren.



Våtsoner etter forskrift.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

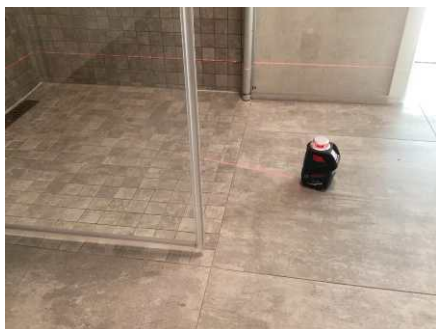
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler 5mm på å få riktig høydeforskjell mellom sluket og membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Litt svakt fall på gulvet.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



Sluk i dusjen.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stort bad med egen vaskeromsdel adskilt med skyvedører.
Badet er innredet med badekar, servantskap, speilskap, høyskap, vegghegt wc og dusjhjørne.
Vaskeromsdelen har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport



Baderomsinnredningen.



Badekar.



Liten avskaling i vasken.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2 ETG > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ingen unormale forhold i vegg inn mot dusjen.



Hullet er plombert etter kontroll.

1 ETG Utleiedel > BAD

Generell

Bad fra byggeåret(utleiedel).
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

1 ETG Utleiedel > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Storformat fliser og felter med 5 x 5 cm flis.
Taket er malt.

1 ETG Utleiedel > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 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.

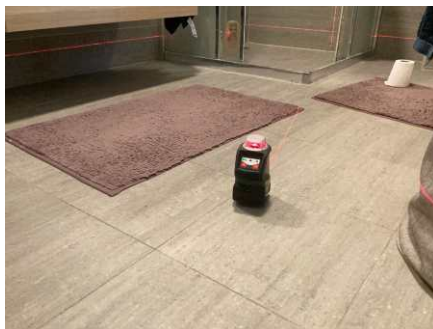
Det er motfall på gulvet utenfor dusjsonen.
Ca 5 mm fall mot døra.

Konsekvens/tiltak

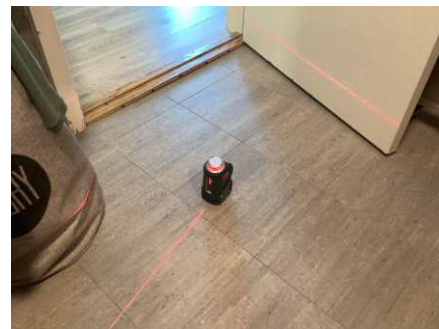
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Ved å ikke utbedre forholdet er det mulighet for vann å renne ut av badet.
Det må etableres fall mot sluk utenfor dusjen eller en oppkant ved dør på minst 25mm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilfredsstillende fall til sluk i dusjsonen.



Feil fall på gulvet utenfor dusjsonen. Her er det fall mot døra og ikke mot sluket.

1 ETG Utleiedel > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjen.

Tilstandsrapport

1 ETG UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, sideskap, speilskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Badet i utleiedelen

1 ETG UTLEIEDEL > BAD

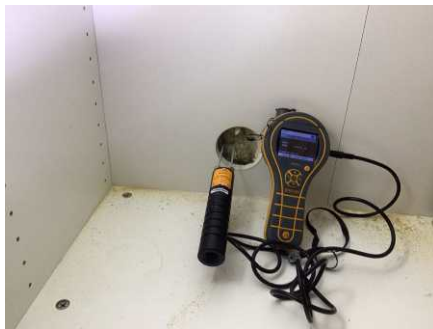
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1 ETG UTLEIEDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ingen unormale forhold i veggenn inn mot badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

1 ETG HOVEDDEL > BAD

Generell

Bad fra byggeåret i 1 etg(hoveddel).
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETG HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Storformat fliser og felter med 5 x 5 cm flis.

Tilstandsrapport

Taket er malt.

1 ETG HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Storformat flis og 5 x 5 cm flis i dusjen.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.

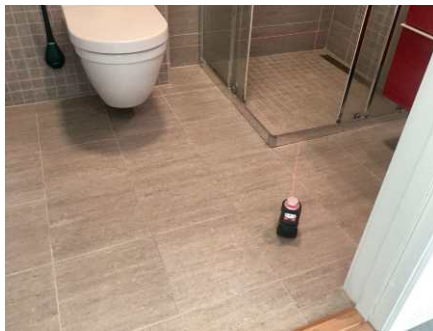
Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Anbefaler tiltak.



Noe svakt fall på gulvet.



Ikke mulig for lekkasjevann utenfor dusjsonen å renne til sluket.

1 ETG HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjen.

1 ETG HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speilskap og dusjhjørne.

Tilstandsrapport



Badet.

1 ETG HOVEDDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

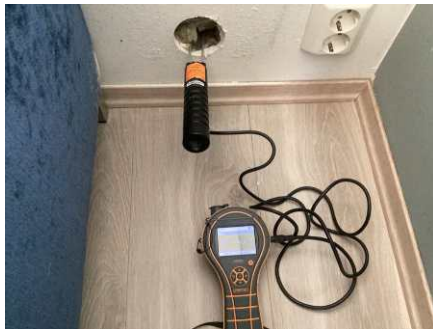
1 ETG HOVEDDEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i stuen og inn mot badet.

Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i vegg mellom stuen og badet.



Hullet er plombert etter kontroll

KJELLER > BAD

Generell

Bad/vaskerom i kjeller fra byggeåret.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

Taket er malt.

Downlights

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Ingen varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjen.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, servantskap, speilskap, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.



Badet i kjeller.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket går kun ut i tiliggende rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekket burde vært ført ut igjennom yttervegg.



Mekanisk vifte på badet.



Viften blåser kun ut i garasjen.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt i garasjen og inn mot badet.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %



Ingen unormale forhold i veggen inn mot badet.

KJØKKEN

1 ETG UTLEIEDEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit kjøkkeninnredning i utleiedelen.

Laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer som komfyr, mikroovn, oppvaskmaskin og platetopp.

Frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt og vannstoppesystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppsvellet sidevegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skifte ut sidestykke.



Kjøkkenet i utleiedelen



Oppsvellet sidestykke.

1 ETG Utleiedel > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1 ETG HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea.

Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer som komfyr, mikroovn, oppvaskmaskin og stor induksjonstopp.

Side by side kjø/frys.

Komfyrvakt og vannstoppesystem.

Sokkelsug.



Kjøkkeninnredning med god skap og benkeplass.

1 ETG HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator(Miele) med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Fordelingsstokk i kjeller på tek-rommet.

Tilstandsrapport

Vannmåler og stoppekran på tek-rommet.



Stoppekran og vannmåler i kjeller.



Rørkap i 2 etg.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinner, det er tilluft på oppholdsrommene og avtrekk fra våtrommene. Separate anlegg for hver del.

TG 1 Varmesentral

Luft til vann varmepumpe fra Panasonic.



Varmepumpe fra Panasonic.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter til hoveddelen og ca 200 liter i utleiedelen. Tankene er plassert i tek-rommet i kjeller.

Årstill: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak i samtlige etasjer til begge enhetene.

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme i hele 1 etg og 2 etg samt deler av kjelleren.
Luft til vann varmepumpe.



Termostatstyrt gulvvarme.

Elektrisk anlegg

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

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

Godt dimensjonert sikringsskap med automatsikringer.

Egne skap til hver boenhet og ett skap i kjeller.

Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 32/25/15 og 10 amp.

Kontroll utført av Elvia i 2020.

Avvik er rettet og godkjent.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere(seriekoblet)og slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert til komprimerte masser.
Hovedsakelig leiregrunn.
Støpt og isolert dekke i kjeller.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med drensør og platon.



Platon er klemt over terreng.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av isolert betongmur(Thermomur) utvendig pusset.

Terrengforhold

Belegningsstein og opparbeidelse mot husveggen.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

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

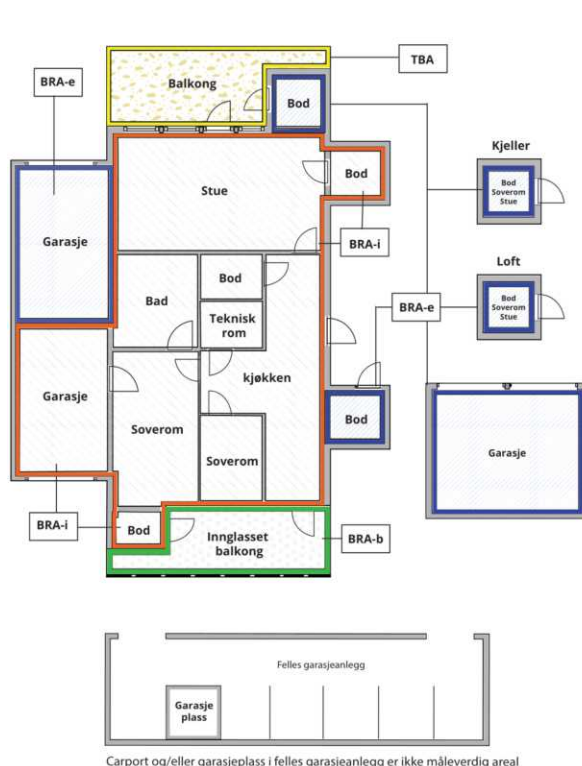
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 byggt teknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	158			158	22
1 etg utleiedel	82			82	9
1 etg hoveddel	76			76	49
Kjeller	151			151	
SUM	467				80
SUM BRA	467				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Gang, soverom, bad/vaskerom, stue, soverom 2, garderobe, soverom 3, soverom 4		
1 etg utleiedel	Hall, gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken, soverom 2		
1 etg hoveddel	Hall, bad, stue, spisestue, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, gang, garasje, bod, bod 2, teknisk rom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Reviderte tegninger stemmer med dagens bruk.

Det er gitt ny ferdigattest 03.11.2025.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	319	148

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingenør
	Anne Elisabeth Bang Toftagen	Kunde
12.2.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingenør
	Anne Elisabeth Bang Toftagen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1009		0	621.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fjordgløtt 1 A og 1 B

Hjemmelshaver

Toftagen Anne Elisabeth Bang, Toftagen Roger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med utleiedel beliggende på Fiske i Moss kommune.
Bystranda Sjøbadet i umiddelbar nærhet.
Flotte utsiktsforhold utover Oslofjorden.
Fiske båthavn et stenkast fra eiendommen.
Godt utgangspunkt for pendlere med kort gangavstand til jernbane.
Sentral beliggenhet med kort vei til Moss sentrum med alle sine fasiliteter.
Kanalområde med uteservering og restauranter i umiddelbar nærhet.

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 621m².
Tomten er opparbeidet med plen, hekk, granitt, belegningsstein og div beplantning.
Det står en liten frittstående bod på eiendommen.

Bebyggelsen

Stor innholdsrik enebolig på to etasjer pluss kjeller.
Garasjeanlegg og boder i kjeller.
Det er en utleieleilighet i deler av 1 etg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	8046597	Fullverdi		
Kommentar Polise ikke fremlagt.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	11.02.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	13.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Tegninger	31.03.2015		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Målebrev			Ingen		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.07.2018		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ved regn og sterk vind kan det komme vann inn under garasjeporten.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/EB5014>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Moss	
Oppdragsnr.	
116250284	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne E Bang Tofthagen	Roger Tofthagen

Gateadresse	
Fjordgløtt 1	
Poststed	Postnr
Moss	1516

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bygget når huset var nytt.

Arbeid utført av

Muldbakken bygg as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette ble gjort når de ble bygget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nybygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt på innside vegg i bod garasje, etter en vinter vi kjørte inn våte bile (med snø på). har ikke vært problem etter at vi svabrer ut vannet om det har rent mye fra bilene.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utetthet ved vann brett foldedører fasade, forsikringssak og en hjørne stolpe måtte byttes ut, ble utbedret av et bygg firma og dekket av forsikring. Byttet da også vannbrett på de andre verandaene da det ikke var tett nok, skade utbedret. Har opplevd at de minste vinduene i fasade i 2. etg. ved mye nedbør har lekket inn vann på blomster brettet, er nå utbedret med ekstra pakninger og justert. Ved regn og sterk vind mot garasjeportene kan det komme regn vann under pakning nederst på garasjeportene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært kontroll av el anlegg.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overbygg inngangspartier er bygget i ettertid på dugnad.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt er bygget av bygg firmaet som satte opp huset, kun inngangsparti på dugnad.

Arbeid utført av

Muldbakken Bygg AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fjordgløtt 1a og 1b

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Moss kommune

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eiendommen er ikke endret etter at den ble bygget, men tegninger hos kommune måtte omsøkes på nytt da de ikke stemte, nå samsvarer bygget og tegninger hos kommunen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Moss kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skaderapporter finnes i forbindelse med de nevnte utettheter i fasaden, det finnes også en skaderapport på vannskade kjøkken minste boenhet, defekt rørdel ga vann under laminat, tørket og utbedret gjennom forsikringsselskap. Elektrisk døråls minste boenhet virker ikke, må bruke nøkkel.

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

☒ Nei ☐ Ja

Frittstående bod på eiendommen kan følge salget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Elisabeth Bang Tofthagen	ec4012772af1b23259c5d9 ca0a5ae85846ecc939	18.12.2025 19:04:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Tofthagen	24d1eae5ab83165a579afd 7b68a18af7f45dea27	20.12.2025 19:40:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250284

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Fjordgløtt 1 1/1009 - ferdigattest- tilbygg og fasadeendring

ArkivsakID: 16/13788
Saksbehandler: Mariann Dalseth
Dato: 10.07.2018
Arkivref.: 18/41182/GBNR - 1/1009, GmlSak - 08/5483
Eiendom: Fjordgløtt 1
Tiltakshaver: Roger Toftehagen og Anne E. Bang Toftehagen
Søker: Muldbakken Bygg As

Delegert myndighet	Vedtaksnr.
Teknisk utvalg	336/18

Dokumenter vedlagt saken

Journalposter i arkivsaken

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for tilbygg og fasadeendringer, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Vurdering og konklusjon

Det oppgitt i saken at Byggkonsulentene Øst As har overtatt ansvar for kontroll av fuktsikring og lufttetthet. Foretaket har erklært ansvar. Kontrollplan foreligger. Det er oppgitt grensesnitt for skifte av foretak. Tiltak har etter dette vært belagt med ansvar gjennom hele byggeprosessen.

Dere har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. Gjennomføringsplan datert 9/7-2018 er lagt til grunn for kommunens vurdering av søknaden.

Det er ifølge søker ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Følgende varmesystemer er registrert for tiltaket:
Energiforsyning: ikke oppgitt, antas elektrisitet
Varmefordeling: ikke oppgitt, antas panelovner og ildsted

Søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Myndighet

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

Klage

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

Andre forhold

Kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

Gebyr

Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ.

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Ferdigattest der det er gått mer enn 5 år siden byggetillatelse ble gitt - 1622/2512/3020	3000	1	3000	Roger Toftehagen og Anne E. Bang Toftehagen Fjordgløtt 1 1516 MOSS

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent av
Tor Midtvåge
for Live Eek
fagleder byggesak*

Mariann Dalseth
rådgiver
tlf 474 87 705

Borg Arkitektur As
Danseberget 17
1792 Tistedal

Deres ref.:

Vår ref.: 25/3361-14- KIKI

Dato: 10.11.2025

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	1147/25

Fjordgløtt 1 - 1/1009 - ferdigattest - endring av brannskille/bærekonstruksjon og bygningstype

Tiltak: endring av brannskille og bærekonstruksjon, og bygningstype
Byggested: Gbnr: 1/1009 Fjordgløtt 1
Tiltakshaver: Anne Elisabeth Bang Tofthagen
Fjordgløtt 1
1516 MOSS
Ansvarlig søker: Borg Arkitektur As
Danseberget 17
1792 Tistedal

Vedtak:

Det gis ferdigattest for endring av brannskille og bærekonstruksjon, og bygningstype, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	endring av brannskille og bærekonstruksjon, og bygningstype	
Bygningstype og bygningsnummer:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	

Vedtaksstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Ett- trinn tillatelse	1127/25	03.11.2025

Vurdering og konklusjon

Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 07.11.2025.



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

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

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

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

Myndighet

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

Andre forhold

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

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

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

Klage

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

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

Med hilsen
Enhet byggesak og geodata

Dokumentet er elektronisk signert

Stephen Bryne
Fagkoordinator byggesak og veiledning

Kåre Ivar Kinnebergbråten
Byggesaksbehandler tlf 47 79 58 49
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:
Borg Arkitektur As Danseberget 17 1792 Tistedal



Moss
kommune

Kopi til:

Anne Elisabeth Bang

Toftthagen

Roger Toftthagen

Fjordgløtt 1

Fjordgløtt 1

1516

1516

MOSS

MOSS

Til deg som har mottatt et vedtak

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

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

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

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

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

Hvor skal klage sendes?

Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog. Ved bruk av eDialog må du logge inn med din BankID.

Lenke til eDialog finner du på våre nettsider eller her: [eDialog lenke](#)

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

Hvem kan klage?

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

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

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

Klagefrist

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

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

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

Hva skal klagen inneholde?

Du må skrive:

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



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

Hva skjer med innsendt klage?

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

Hvem er klageinstans?

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet.

Klageinstansen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klager. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes.

Bygningsmyndighetens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for statsforvalteren til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter

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

Kostnader ved omgjøring av klage

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

Søksmål

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

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

Med hilsen
Moss kommune



Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/1009
Adresse: Fjordgløtt 1
Dato: 06.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2025

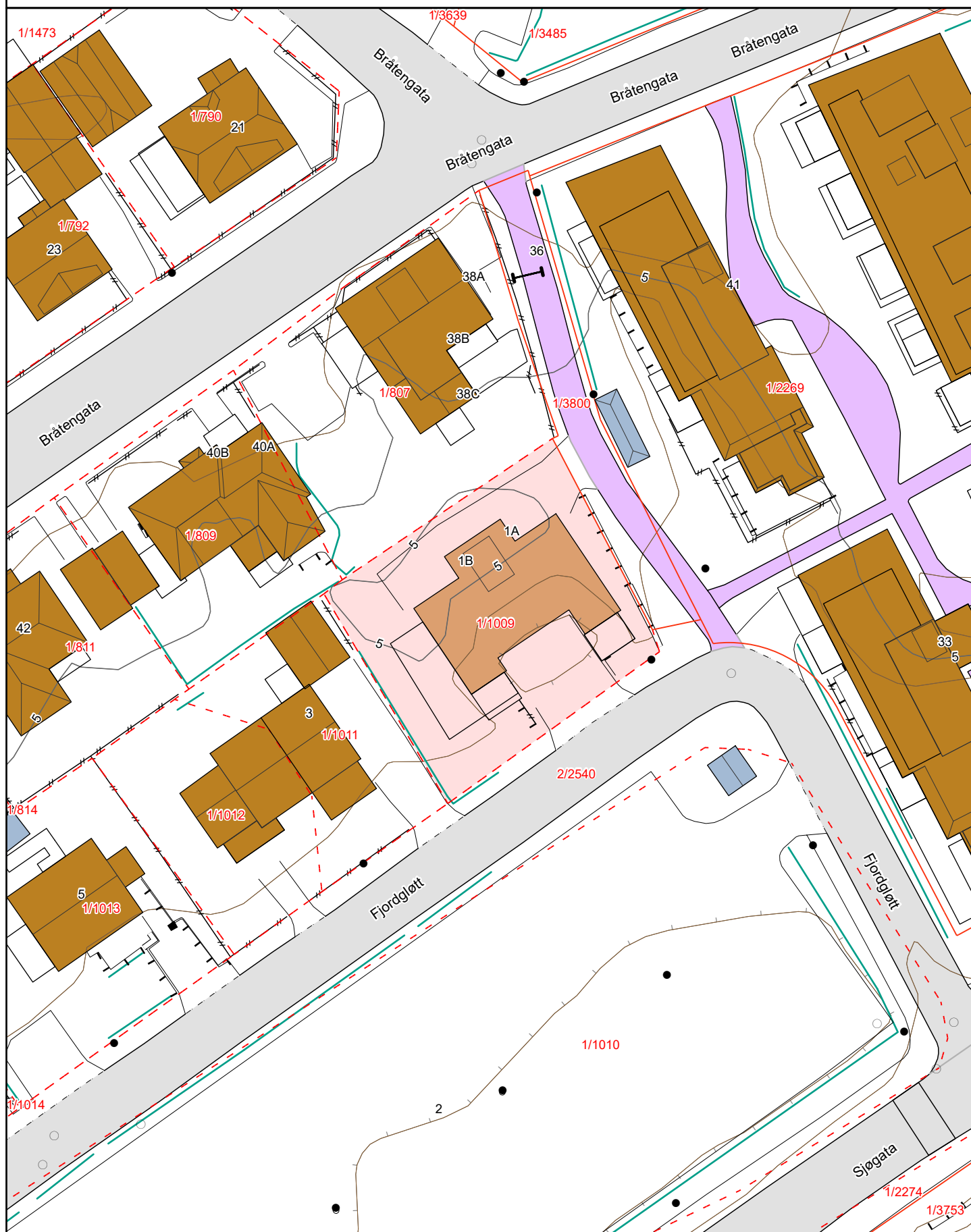
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart



Adresse: Fjordgløtt 1B, 1516 Moss
Gnr/Bnr: 3103/1/1009/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 621 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.12.2025



Matrikkelkart



Adresse: **Fjordgløtt 1B, 1516 Moss**
Gnr/bnr: **3103/1/1009/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 621 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.12.2025

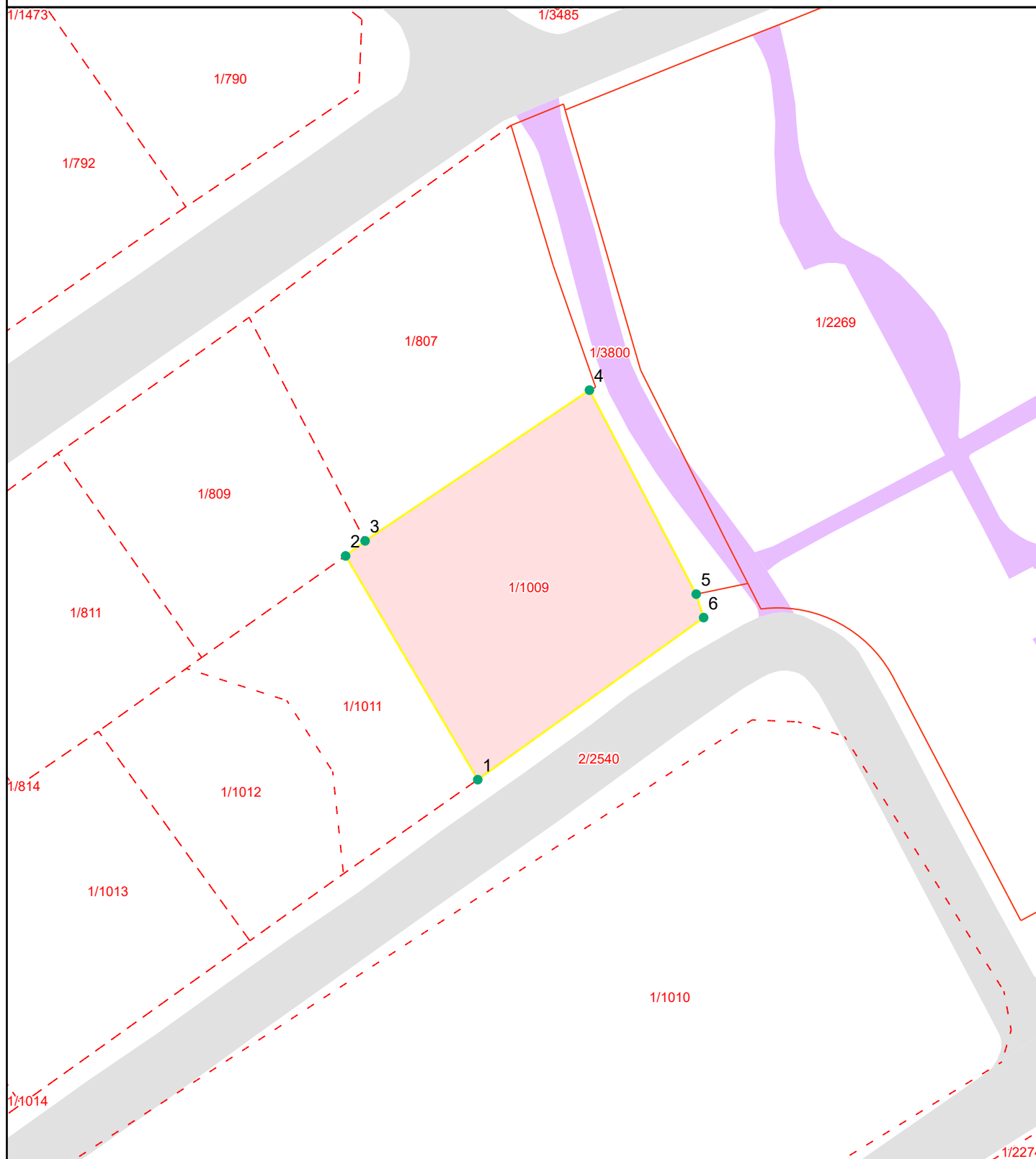


Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



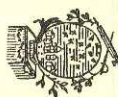
Beregnet areal: 621 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Grensepunktrapport

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6589183.55	593402.2	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	23.84	0
2	6589204.05	593390.07	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	2.26	0
3	6589205.43	593391.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	24.81	0
4	6589219.24	593412.45	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	21.12	0
5	6589200.55	593422.25	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	2.26	0
6	6589198.4	593422.93	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100	25.52	0



Byingenjøren i Moss

gjør vitenlig at år 1932, den 16. mai, klokken 10,-
ble ifølge § 57 i "Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924"
en lovlig kart- og oppmålingsforretning avholdt over:

1 parsell av Bråtenegata 40.

Forretningen ble administrert av undertegnede, og som vitne var tilstede:

Hans Hansen.

Alle vedkommende var lovlig varslet etter berømmelse nummer I/116 nemlig:

Eier: Moss kommune.

Naboer:

Bråtenegata 50b: Arne Lund.

Bråtenegata 46: Reidar Olsen.

Bråtenegata 44: Henry Hansen.

Bråtenegata 42: Einar Pedersen.

Bråtenegata 40a: Kristian Hansen og Ivar Larsen.

Bråtenegata 38: Arnt B. Stensrud.

Ved forrettningen møtte landmåler L.K.Rund for byingenjøren.

Tesuten møtte Arne Lund, Reidar Olsen, fru Gina Pedersen for
Einar Pedersen, Kristian Hansen og Arnt B. Stensrud.

Etter at grensene var bestemt, målte de mot nord 27,56 meter,
mot øst 23,10 meter, mot syd 25,85 meter og mot vest 23,52 meter.

Flateinnholdet = 619,3 m², som går fra Bråtenegata 40 og går

nytt matrikkelnummer Bråtenegata 38a. - *fordelt 1 - Sm. 1 br. 1009*

Nordlinjen satt av etter bykartet. Forretningen hermed sluttet.

Hans Hansen

Tinglyst

ved Moss Sorenskriverembete.

Dagbokført 1/8-32.

Grunnbokført 4/9-32.

Postboks 4-32 og Reg. I fol. 477 og gr.boken.

Gebyr for tinglysning betalt med kr. 5.-.

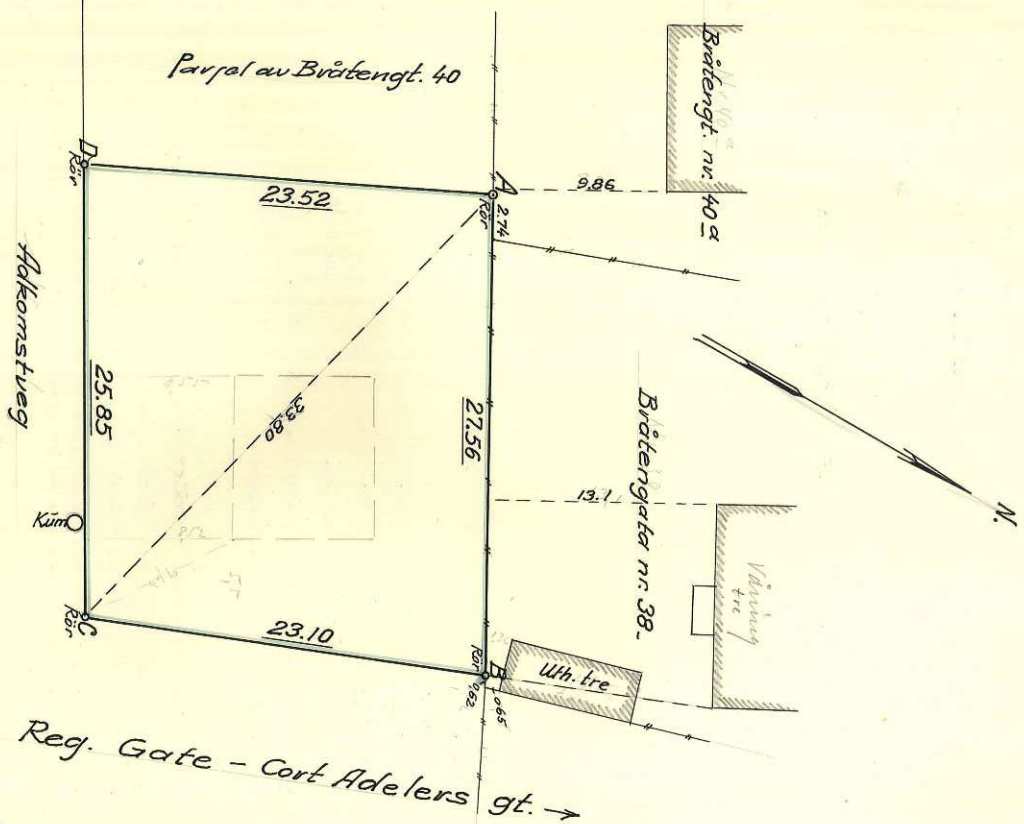
Moss Sorenskriverembete

Bj.Sulland (sigr.)

adm.

Arne Lund

Parcel av Bråtengt. nr. 40



M. = 1 : 250

Area = 619,3 m²

Handwritten notes:
 14.14.12
 16.12
 2016-12-12
 G.B.

Stempler her den 19/8 1952 m/ kr. 20,-.

MOSS KOMMUNE



Dok. nr. 2455

19.8 1952

MOSS SØRENSKRIVEREMBETE

Grunnseddel

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

Sverre Pedersen, Moss,

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

Tomten er oppmålt ved kartforretning av 16. mai 1952
til 612,3 m², og er gitt nr. 38a av Bråtengaten

Den årlige grunnleie utgjør 3 1/2 % av en nåværende tomteverdi av kr. 3,00 pr. m²,
altså 3 1/2 % av kr. 1.857,90 eller kr. 65,03

Grunnleien blir å tilsvare etterskuddsvis med en halvpert hvert års 5. januar
og 5. juli første gang den 5. januar 1953
idet leieforholdet ansees påbegynt den 5. juli 1952

Ved leietidens utløp den 5/7-2012 skal leieren eller den der er inntrådt i hans rettighet ha rett til å fornye kontrakten for ytterligere 30 år ad gangen på samme betingelse som er fastsatt i nærværende kontrakt mot ny festeavgift. Denne fastsettes under hensyntagen til samtidige tomtepriser på grunnlag av takstforretning.

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

1. På tomten skal kun oppføres et våningshus.
2. Tegningene skal utføres av arkitekt og godkjennes av skjønnhetsrådet. Tegninger av alle fasader skal innsendes sammen med planene. Alle tegninger skal utføres i 1:50.
3. Bebyggelsen skal være åpen og ikke over 2 etasjer.
4. Uthus tillates ikke oppført. Enkeltgarasjer unntatt. Tegning av garasjer skal forelegges skjønnhetsrådet.
5. Innhegning mot gate utføres åpen, ikke over 1.30 m høy. Mot nabo skal brukes trådgjerde. Tegning av innhegning mot gate skal forelegges skjønnhetsrådet.
6. Eiendommen kan ikke delvis eller som ubebygget i sin helhet avhendes uten tillatelse av formannskap og rådmann.
7. For hver tomt betales en gang for alle en kloakkavgift som fastsettes av formannskapet.
8. Festeren skal være pliktig til å finne seg i at kloakk-, vann-, gass- og elektriske ledninger mot ulempeerstatning føres over eiendommen etter nærmere bestemmelse av byingeniøren i Moss. Ulempeerstatningen fastsettes ved skjønn.

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

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

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

Festeren svarer eiendomsskatt alene av bygningenes verdi.

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

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

Leieren bærer samtlige omkostninger ved denne grunnseddels utstedelse og tinglysing.

Moss Formannskap og Rådmann, den

19 august 1952

Henry Jacobsen
ordfører

Anne Magnusen
rådmann

Tiltrades av leieren:

Sverre Pedersen

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

Svante Olavsen

Leie Borge

Jeg samtykker herved i pantsettelsen.

Til vitterlighet:

Svante Olavsen

Leie Borge

Marg Pedersen,



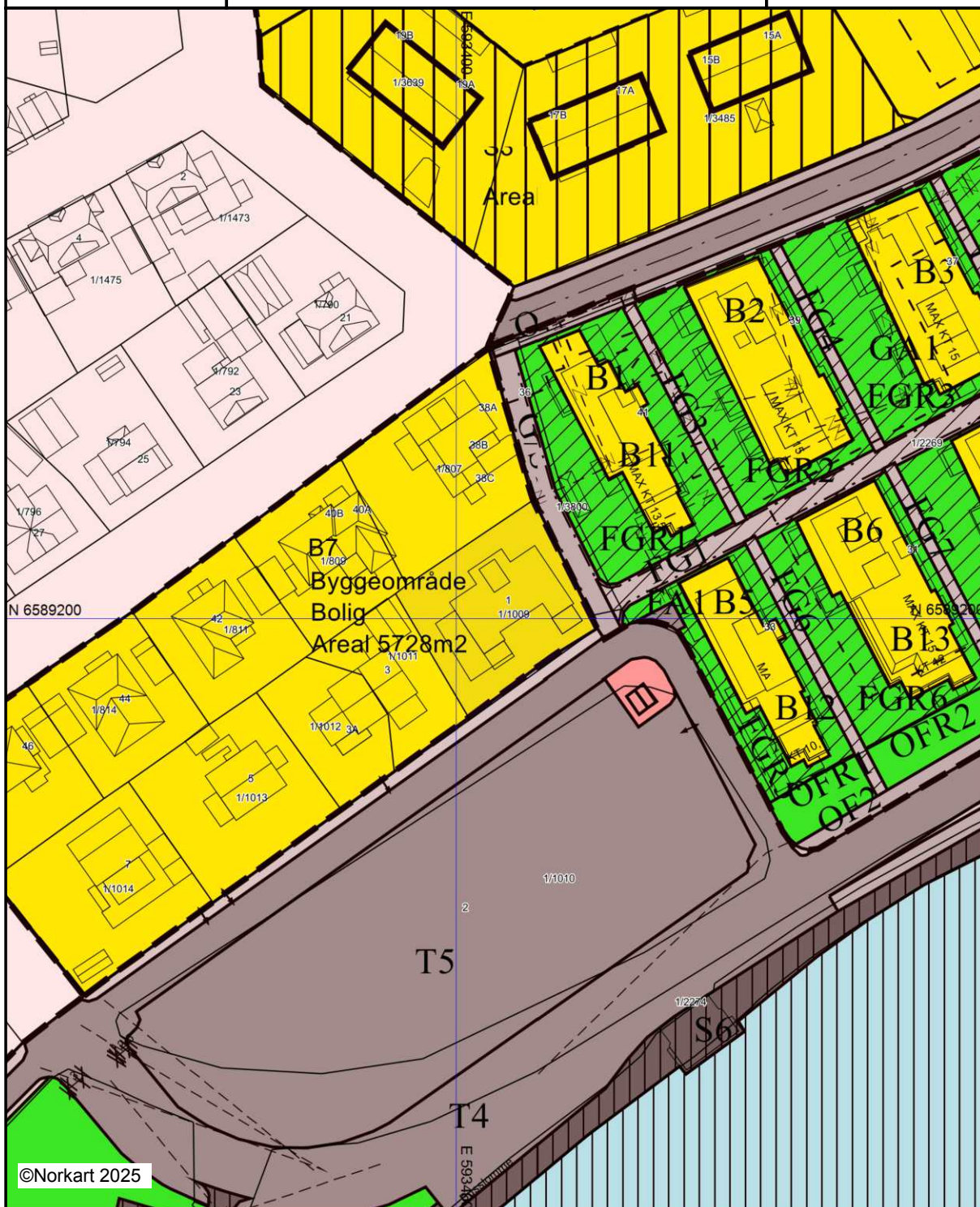
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1009
Adresse: Fjordgløtt 1
Dato: 06.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Område for anlegg og drift av kommunalteknikk
-  Bevaring av bygninger

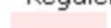
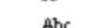
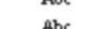
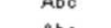
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Formålsgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GLASSVERKTOMTA, GNR. 1 BNR. 1248, M.FL.

Dato: 21.05.2002

Revidert: 28.10.2002 / 21.02.2003 / 29.04.2003

Vedtatt bystyret 29.04..2003

§1

Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket *kartnr.* Og datert *dato.*

§2

Formål

Området reguleres til:

- Byggeområder
 - Bolig (felt B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8)
 - Bolig, forretning, kontor, bevertning (felt A1, A2)
 - Allmennyttig formål – barnehage (felt C1)
 - Allmennyttig formål - klubbhus, bevertning (felt E1)
- Offentlige trafikkområder (felt T1, T2, T3, T4, T5)
 - Vei
 - Fortau, gangareal, plass
 - Gang-/ sykkelvei
 - Parkering
- Friområder
 - Park, lek, opphold (felt F1, F2, F3)
 - Frikultsområde i sjø
- Spesialområder
 - Bevaring/ bolig (felt S2, S3)
 - Bevaring/ bolig, forretning, kontor (felt S1)
 - Bevaring/ kontor (felt S4)
 - Kulturvern/ park (felt S5)
 - Småbåthavn
 - Frisiktsone ved veg
- Fellesområde
 - Gårdsrom (felt G1)
- Kombinerte formål
 - Offentlig trafikkområde/friområde (felt T/F4)

§3

Byggeområder

a) Utnyttelse

Innen de forskjellige feltene skal bebyggelsen ikke overstige den TU som er angitt på reguleringskartet.

Åpne eller overdekte balkonger med inntil 2.5 meter dybde ut fra fasadeliv skal ikke regnes med i bruksarealet.

Arealer på bakkeplan mot gate, torg, gangstrøk, friområde eller boligenes uteområde regnes som en del av bruksarealet i 10 meters dybde inn fra fasadeliv mot bakenforliggende underetasje på samme plan, dersom fri høyde mellom himling og utenforliggende terrengnivå er over 1,5 meter.

Lavereliggende arealer eller bakenforliggende arealer på samme plan regnes ikke med i bruksarealet.

b) Bruk

De forskjellige feltene skal ha bruk i henhold til reguleringen, med følgende presiseringer:

- I feltene B1 og B2 tillates kontorer, forretninger, bevertning og annen strøktjenlig virksomhet mot Helgerødgate og adkomsttorg/ plass inntil totalt 3.000 m2 BRA og i felt A1 inntil 2000 m2 BRA.
- I feltene B5 og B6 tillates forretninger, bevertning og annen strøktjenlig virksomhet i første etasje mot Sjøgate med adkomst fra denne. For hvert av feltene B5 og B6 tillates totalt max. 200 m2 forretningsareal.

c) *Plassering*

Bebyggelsen skal plasseres innen byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense er lagt i formålsgrense skal adkomstsoner, utvendig trapper og lignende ligge innenfor byggegrensen. Langs Cort Adlersgate tillates ikke balkonger strukket ut over byggegrensen.

I øvrige deler av planområdet kan det over 1. etasje tillates balkonger og karnapper strukket inntil 1 meter ut over grense for bebyggelse. Kjelleretasje tillates trukket ut over byggegrensen.

Frittliggende boder (sports-, sykkel og avfall) kan plasseres utenom angitte byggegrenser.

Langsgående bebyggelse mot Cort Adlersgate i B1 skal deles i minst tre bygningsvolumer. Øvrig langsgående bebyggelse i nord / sydlig retning i feltene B1 og B2 skal deles i minst to bygningsvolumer tilpasset gangforbindelse på tvers av området.

Gjennom felt B5 skal det innpasses en offentlig tilgjengelig gangforbindelse mellom Bråtengata og Sjøgata med gangforbindelse til barnehage.

d) *Høyder*

Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyder og tilhørende maks antall etasjer som angitt på plankartet. Ved fallende terreng kan det i enkelte bygg bli delvis lyse arealer i ytterligere en etasje.

I felt B1 og B2 skal bebyggelsen avtrappes mellom maks. gesimshøyder / etasjeantall fra nord til sør. For bebyggelse langs Helgerødgate tillates inntrukket toppetasje med gesimshøyder som vist på plankartet. Det tillates etablert takterrasser, som kan overdekkes med pergola eller andre solavskjermende konstruksjoner. Over angitt gesimshøyde tillates takoppbygg med inntil 15% av takarealet for nødvendig heisoppbygg, trappehus, tekniske installasjoner og servicerom for takterrasser. Eventuelle takoppbygg skal i størst mulig grad samles. Vertikale heis-, trapp- og terrassekonstruksjoner kan legges i eller utenfor fasadeliv og overskride angitt gesimshøyde.

e) *Utearealer*

Alle utearealer som ikke brukes til trafikkformål skal opparbeides som uteoppholdsarealer. Utearealer til boligene skal følge kommunens gjeldende norm for boliger i Moss sentrum. Deler av avsatt friareal kan medregnes som uteareal for boligene i felt B1-6 og A1-2. Som uteoppholdsareal kan regnes ubebygget tomteareal, takterrasser og balkonger, og dessuten opparbeidet fellesareal. Gjennom feltene B1 og B2 skal det anlegges en tverrgående gangvei fra vest til øst.

f) *Parkering*

Parkering skal ordnes på egen tomt eller i fellesanlegg med minimum 1 p-plass pr. boenhet.

For feltene A1, A2 og B1 – B6 skal parkering løses i underjordiske eller skjulte anlegg. Handicap-parkering og gjesteparkering kan tillates lagt på bakkeplan.

Parkeringsdekning for kontor, handel og service følger vedtatt norm i sentrumsplanen.

g) *Utforming*

Ny bebyggelse som blir liggende i tilslutning til de gamle bygningsmiljøene bør utformes slik at det er samspill mellom ny bebyggelse og de historiske strukturene med hensyn til målestokk, uttrykk, osv.

§4

Offentlige trafikkområder

- a) I felt T1 skal det opparbeides bedre fortau/gang-/sykkelveg langs Helgerødgate. Det skal langs sydsiden av veien opparbeides sykkelfelt i 1,5 bredde som vist på plankart. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares.

Eiendommene i B8 er vist med ny adkomst fra henholdsvis Cort Adlers gate og Oda Krohgs gate som vist på plankart.

Alle planer / tegninger for T1 skal forelegges og godkjennes av Vegvesenet før igangsettelse.

- b) Der felt T2 og T3 (Bråtengata) krysser felt F1 skal veibanen gis en fartsdempende behandling med brustein, armert gress eller lignende.

- c) For felt T3 (Bråtengata, Vestre Kanalgate, Sjøgata øst og forbindelsen mellom Bråtengata og Sjøgata syd) opprettholdes bruk som eksisterende.

- e) Parkeringsareal på felt T5 er vist opparbeidet med innslag av grøntstruktur og beplantning.

- f) Fjordgløtt 19 skal ha adkomst fra Fjordgløtt via offentlig kjørbær gangvei.

§5

Friområde – park, lek, opphold

- a) Alle nye friområder er vist med parkmessig beplantning.

- b) Det skal etableres en gjennomgående gang-/ sykkelvei gjennom hele F1 fra Helgerødgate til Sjøgata. Gang-/ sykkelforbindelsen i F1 skal opparbeides slik at den kan benyttes til servicetrafikk til bygeområdene B1 – 6.

- c) Felt F1 mellom B3 og B4 er vist opparbeidet med kvartalslekeplass ca. 10x20m.
- d) Felt F1 mellom B5 og B6 er vist opparbeidet med balløkke.

§6

Frnområde i sjø

Området kan benyttes til bading. Det tillates ikke brygger eller andre fortøyningsanlegg.

§7

Spesialområder – bevaring

For feltene S1, S2 og S3 skal alle ytre endringer, påbygg, tilbygg eller evt. nybygg behandles og godkjennes av antikvariske myndigheter.

- a) Bygningsmiljøet innen felt S2 skal bevares og videreutvikles.
For ny bebyggelse innen området gjelder:
 - Bygningenes form og størrelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø.
 For eksisterende bebyggelse gjelder:
 - Ved ombygning, modernisering eller utskifting av bygningselementer skal eksisterende eller opprinnelig utførelse, dimensjonering og materialbruk legges til grunn.
 - Enhver søknad om riving skal behandles og godkjennes av antikvariske myndigheter.
- b) Bygningene innen felt S3 som vist på plankart skal bevares.
- c) Bygning innen felt S4 som vist på plankart skal bevares. Eksisterende tilbygg kan ombygges, tilbygges eller erstattes i samråd med antikvariske myndigheter.

§8

Spesialområde kulturvern – park

For felt S5 skal eksisterende bygninger og anlegg og treplantinger bevares. Alle tiltak som er søknads- eller meldepliktig skal behandles og godkjennes av antikvarisk myndighet. Bygninger og anlegg skal ved vedlikehold og evt. fornyelse, opprettholdes evt. tilbakeføres til dokumentert eldre eller opprinnelig tilstand. Nye anlegg eller bebyggelse skal tilpasses vernehensynet.

§9

Spesialområde – småbåthavn

I området kan det innpasses bryggeanlegg for småbåter. Annen fortøying tillates ikke.

§10

Spesialområde – frisiktsone ved veg

Innenfor fristktsoner markert på plankartet er det ikke tillatt med sikthindrende konstruksjoner, beplantning eller annet høyere enn 0,5 m over vegens plan.

§11

Allmennyttig formål -

Felt C1: Område C1 reguleres til allmennyttig formål - barnehage.

Det kan oppføres bebyggelse innen byggegrense, gesimshøyde og TU som vist på plankart. Bebyggelsen skal utformes slik at den på en bevisst måte danner en romlig avgrensning av adkomsttorget. Felt T/F4 tillates benyttet som manøvreringsareal for biladkomst.

Felt E1: Område E1 reguleres til allmennyttig formål - klubbhus, beverting.

Det kan oppføres bebyggelse innen byggegrense, gesimshøyde/etasjeantall og TU som vist på plankart. Uteareal og bebyggelse skal utformes slik at den knyttes til regulert frimråde.

§12

Fellesareal

Felt G1 skal være felles for feltene A1 og A2.

§13

Kombinert formål – offentlig trafikkområde/frimråde – felt T/F4

Det tillates innkjøring til garasje for A1 og adkomst til C1 på feltet. Området skal opparbeides parkmessig. Det skal sikres gangforbindelse gjennom området.

§14**Bebyggelsesplan**

Før det kan oppføres anlegg og bebyggelse innen feltene A1, B3, B4, B5, B6 og C1 skal det være godkjent bebyggelsesplan for angjeldende felt.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- Bebyggelsens plassering og utforming, med cotehøyder, etasjeantall og volumangivelser.
- Forholdet til og samspill med eksisterende bebyggelse.
- Dokumentasjon av innsynsproblematikk for felt B3 og B4.
- Fordeling av forskjellige formål.
- Dimensjonering og opparbeidelse av uterom, lekeareal med opparbeidingsgrad og grøntstruktur med beplantning.
- Bilatkomst, parkeringsnorm og parkeringsløsning, med angitt plasser for forskjellige virksomheter og for bevegelsehemmede.
- Varemottak og økonomiområder på egen tomt.
- Forslag til materialbruk, fargesetting og arkitektonisk kvalitet.

§15**Miljøhensyn, støy og forurensning**

- a) De til enhver tid gjeldende vedtekter, forskrifter eller retningslinjer vedrørende veitrafikkstøy og luftforurensning skal følges. Støy fra anleggsvirksomhet skal følges i henhold til kap.2 i Forskrift om begrensning av støy – tillegg til helseforskriftene for Oslo by, 1975.
- b) Tilfredsstillende inneløst skal sikres i henhold til gjeldende retningslinjer.
- c) Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av masser. Ved masseoverskudd skal det foreligge godkjent plan for deponering av massene før arbeidet igangsettes. Ved forurensede masser skal faren for forurensning vurderes og evt. avbøtende tiltak iverksettes.

§16**Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde delen av tomten og tiliggende del av F1 i henhold til §69 i plan – og bygningsloven. Utomhusplanen skal redegjøre for:

- Disponering av alle utarealer med avgrensning av grøntarealer og trafikkarealer, herunder endelig plassering av gangveier over felt B1 og B2.
- Opparbeidning av alle ubebygde arealer.
- Høydeforhold, terrengtilslutning, vegetasjon og beplantning.
- Plassmøblering, belysning og andre tekniske installasjoner.
- Sammenheng med omkringliggende arealer og tilknytning til omkringliggende veier.

Sammen med søknad om rammetillatelse for felt A1 og/ eller felt A2 skal det i tillegg til utomhusplan utarbeides plan for opparbeidelse av fellesarealet G1.

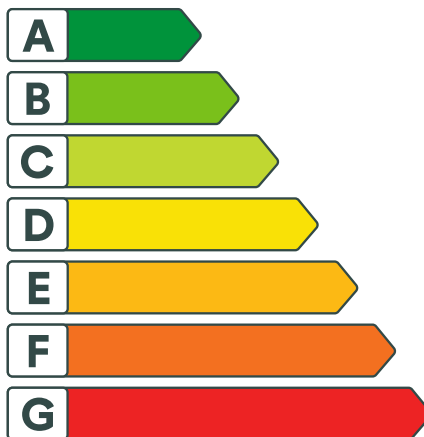
§17**Rækkefølgebestemmelser**

- a) Før det gis rammetillatelse på boliger må det foreligge en fremdriftsplan godkjent av Moss kommune som definerer hvordan tiliggende uteområder, offentlige friarealer, plassdannelser og ubebygde arealer tenkes opparbeidet i forhold til brukstillatelse på aktuelle bygningsavsnitt.
- b) Regulert fellesareal G1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelsen på felt A1.
- c) Kvartalslekeplass (ca. 10x20m) i felt F1 mellom B3 og B4 etableres ved ferdigstilling av 270 leiligheter. Kvartalslekeplass i felt F1 mellom B3 og B4 skal fungere som balløkke inntil nødvendig grunn for anleggelse av balløkke i felt F1 mellom B5 og B6 er stillet til disposisjon. Balløkken skal ferdigstilles samtidig med B5 / B6.
- d) Omlegging av deler av Sjøgata med tilhørende parkering skal ferdigstilles i takt med utbygging og brukstillatelse for henholdsvis B5 og B6.
- e) Det skal ikke gis rammetillatelse for bebyggelse før det foreligger en utbyggingsavtale for opparbeidelse av ny rundkjøring i Helgerødgate og busslomme i krysset mellom Harald Hårfagres gate og Helgerødgate, samt sykkelstøtte og gang- og sykkelveg / fortau langs sydsiden og utvidelse av fortau langs nordsiden av Helgerødgate mellom Kanalbrua og Gimlekrysset.

- f) Området kan ikke tas i bruk før ny rundkjøring i Helgerødgata og ny busslomme i krysset mellom Harald Hårfagres gate og Helgerødgata er etablert. Øvrige tiltak langs Helgerødgata skal ferdigstilles senest ett år etter første innflytting i planområdet, eller innen ett år etter at grunn er stilt til disposisjon. Med øvrige tiltak menes sykkelfelt og gang- og sykkelveg / fortau langs sydsiden og utvidelse av fortau langs nordsiden av Helgerødgata mellom Kanalbrua og Gimlekrysset, og sanering av avkjørsler til Helgerødgata 30 og 32. Ansvarsfordeling bestemmes gjennom utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og Moss kommune.



Adresse Fjordgløtt 1A, 1516 MOSS	
Dato for energimerking 08.01.2026	Merkenummer Energiatest-2026-244215
Byggeår 2015	Bygningsnummer 145690374
Gårdsnummer 1	Bruksnummer 1009
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Enebolig med utleiedel
Bruksareal 467 m²	Oppvarmet bruksareal 467 m²
Ventilasjonstype Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

106 kWh/m² per år

Energikarakter

C

Beregnet levert energi i lokalt klima

107 kWh/m² per år

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

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.



Fjordgløtt 1A, 1516 MOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Fjordgløtt 1

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	11 min  0.9 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	14 min  1.1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	22 min  1.7 km
Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	23 min  1.9 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	18 min  1.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	16 min  1.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	6 min  2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Jeløy Kiwi Linje 205	2 min  0.2 km
 Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	13 min  1 km
 Oslo Gardermoen	1 t 16 min 

BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min  0.4 km
Søly barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min  0.7 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5... 13 barn	11 min  0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sjøgata	3 min 
Bunnpris Glassverket	6 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	17 min	🚶
Vitusapotek Jeløy	6 min	🚶
Moss Vinmonopol	17 min	🚶

SPORT

Reier skole - gymnastikksal	14 min	🚶
Kirkeparken videregående	17 min	🚶
Lasses Gym	3 min	🚶
Ditt Treningssenter	15 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering

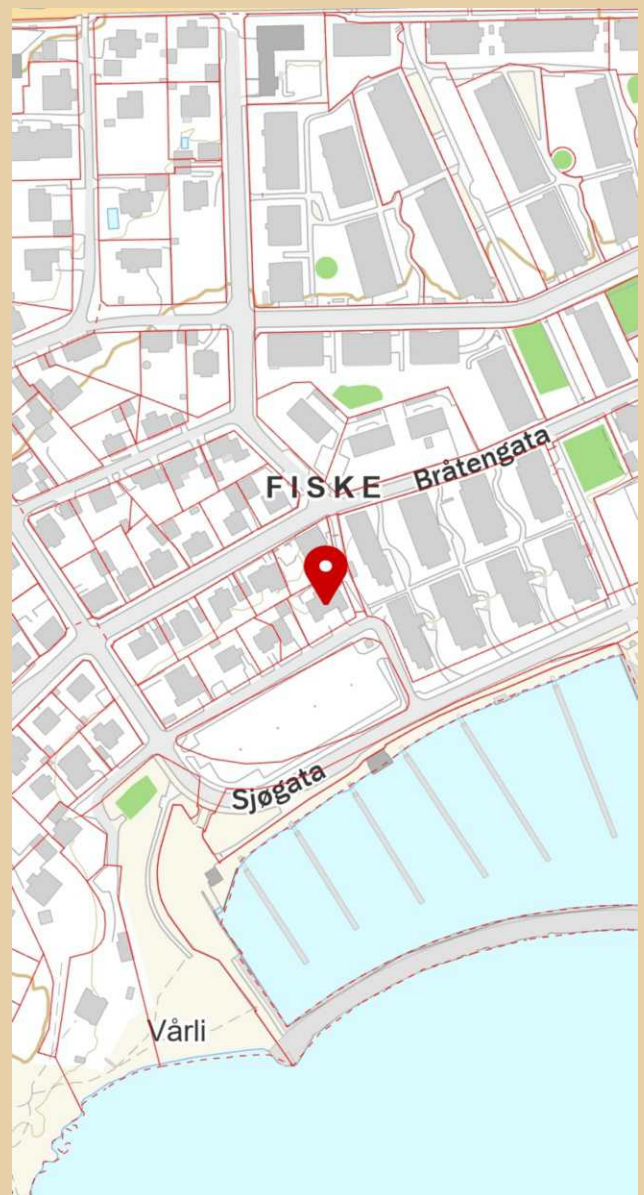
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Fjordgløtt 1

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	11 min
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	14 min
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	22 min
Children's International School Mos...	23 min
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	18 min
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	16 min
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jeløy Kiwi Linje 205	2 min
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	13 min
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

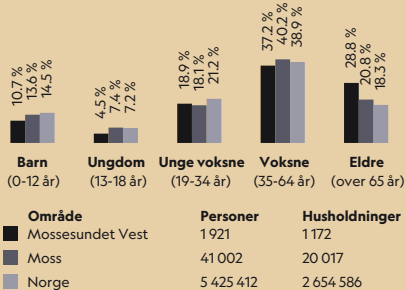
BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min
Søly barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min
Foreningen Torderød barnehage (1-5 ... 13 barn	11 min

DAGLIGVARE

Kiwi Sjøgata	3 min
Bunnpris Glassverket	6 min

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog

SPORT

Reier skole - gymnastikksal	14 min	🚶
Kirkeparken videregående	17 min	🚶
Lasses Gym	3 min	🚶
Ditt Treningssenter	15 min	🚶

Turmulighetene

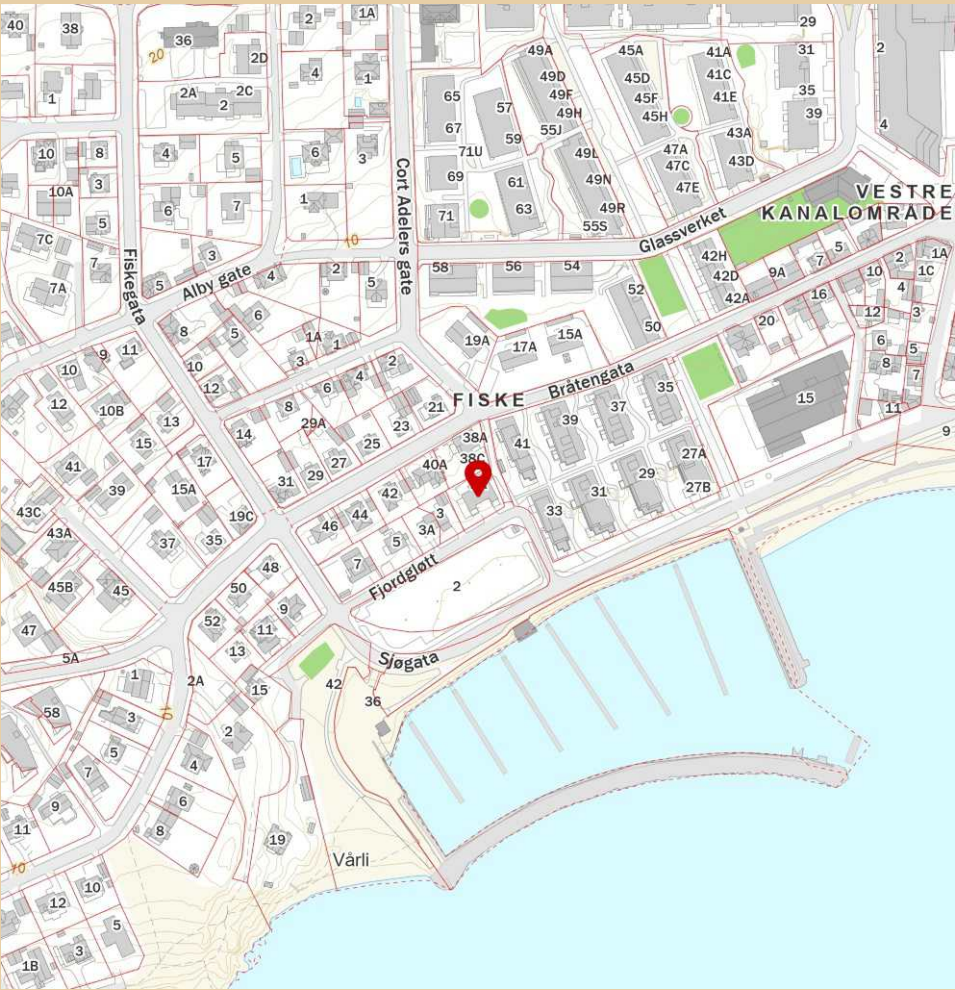
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering

Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Fjordgløtt 1

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

SKOLER

Torderød skole (1-10 kl.) 88 elever, 7 klasser	11 min  0.9 km
Reier skole (1-7 kl.) 249 elever, 17 klasser	14 min  1.1 km
Bytårnet skole (1-10 kl.) 461 elever, 33 klasser	22 min  1.7 km
Children's International School Mo... 268 elever, 14 klasser	23 min  1.9 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	18 min  1.4 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	16 min  1.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	6 min  2.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Jeløy Kiwi Linje 205	2 min  0.2 km
 Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	13 min  1 km
 Oslo Gardermoen	1 t 16 min 

BARNEHAGER

Glassverket barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min  0.4 km
Søly barnehage (1-5 år) 35 barn	9 min  0.7 km
Foreningen Torderød barnehage (1-5... 13 barn	11 min  0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sjøgata	3 min 
Bunnpris Glassverket	6 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Moss	17 min	🚶
Vitusapotek Jeløy	6 min	🚶
Moss Vinmonopol	17 min	🚶

SPORT

Reier skole - gymnastikksal	14 min	🚶
Kirkeparken videregående	17 min	🚶
Lasses Gym	3 min	🚶
Ditt Treningssenter	15 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering

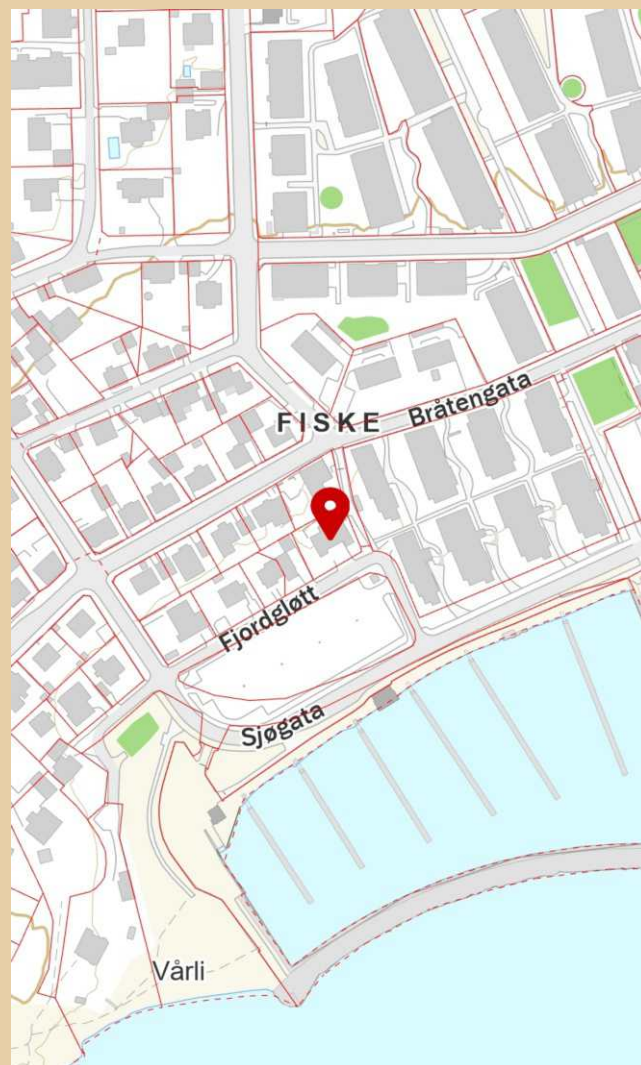
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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-antennene 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. AVTREKKSVENTILER 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:

Fjordgløtt 1, 1516 Moss
Gnr. 1, Bnr. 1009, Moss kommune.

Oppdragsnummer:

116250284

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:

Kjøpesum	Kr	_____
Beløp med bokstaver	Kr	_____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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 budforhøvelser 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> |
|---|--|--|
-