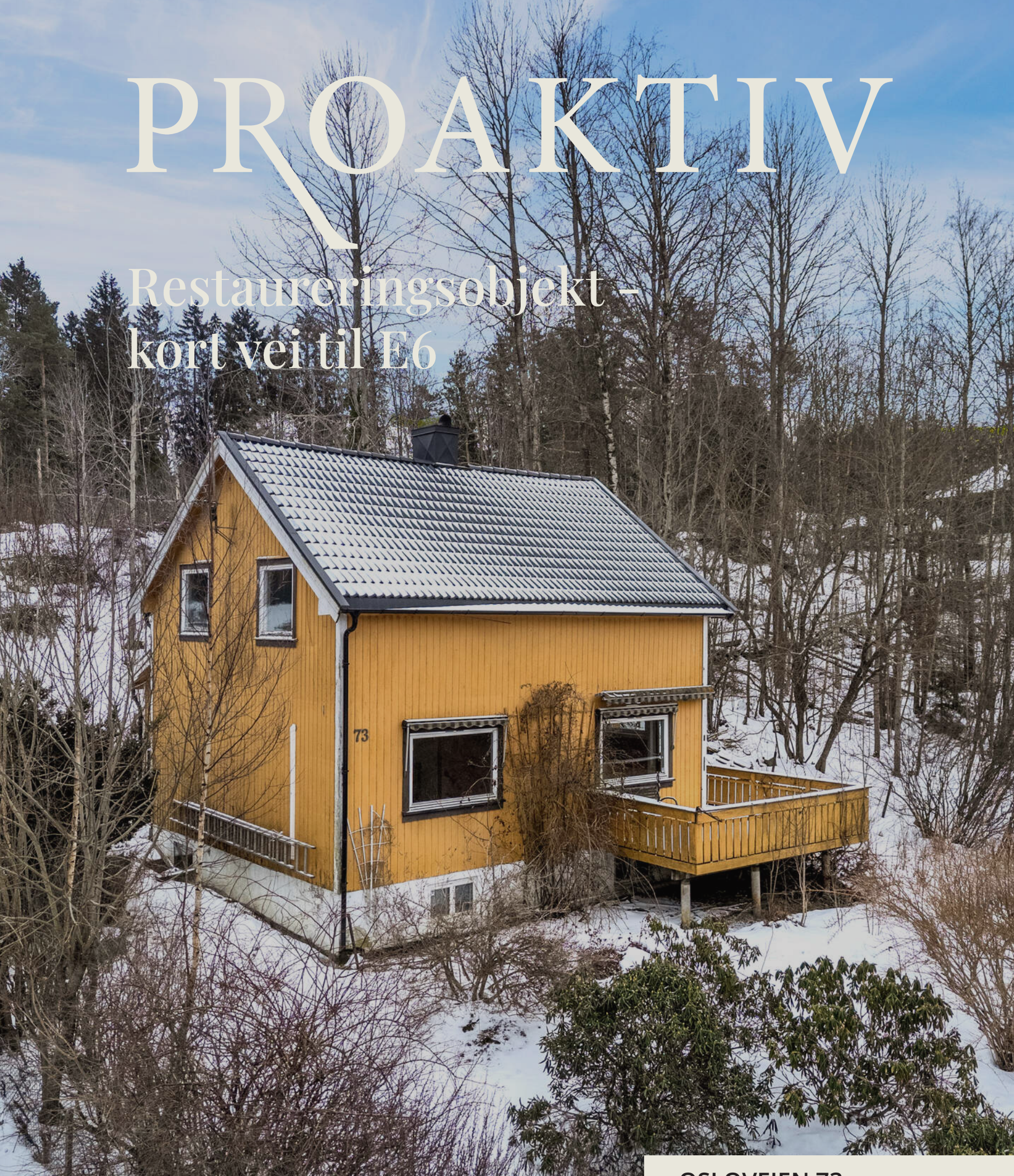


PROAKTIV

Restaureringsobjekt -
kort vei til E6



OSLOVEIEN 73





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no
- ### OSLO
- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

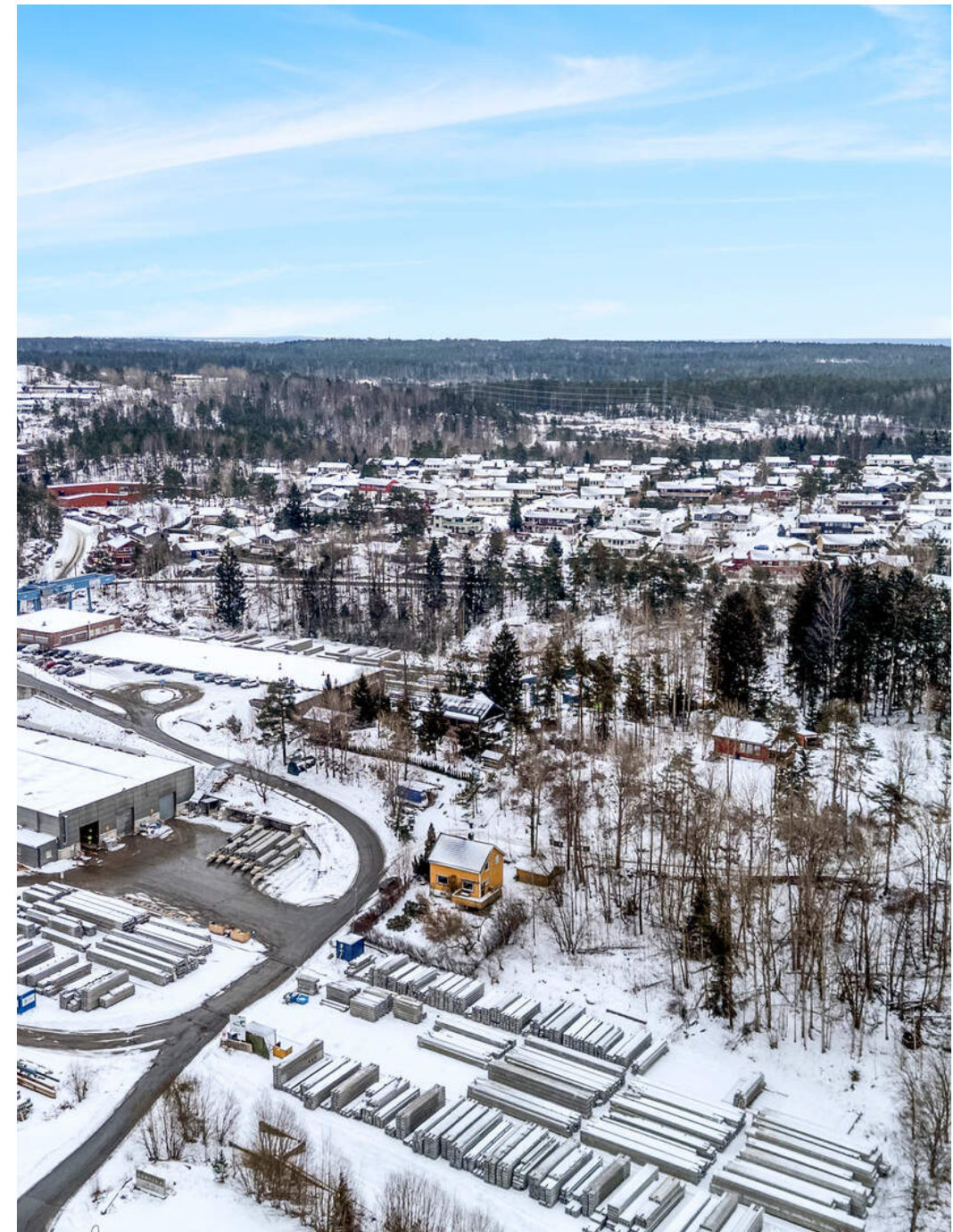
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



GRINDVOLD/ TROLLDALEN

Restaureringsobjekt - kort vei til E6

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Osloveien 73, 1534 MOSS

Gnr./Bnr.: Gnr. 3, bnr. 1787, i MOSS kommune

Prisantydning: 2.490.000,-

Omkostninger: 81.240,-

Totalpris: 2.571.240,-

Kommunale avgifter: 18.638,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1945

Rom/soverom: 4/3

BRA: 152 m²

BRA-i: 152 m²

Garasje/Parkering: Garasje og biloppstillingsmulighet på gårdsplass.

Tomt: 617.2 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	17	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26	89		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



GRINDVOLD/TROLLDALEN

Kommune: MOSS / **Område:** Grindvold/Trolldalen

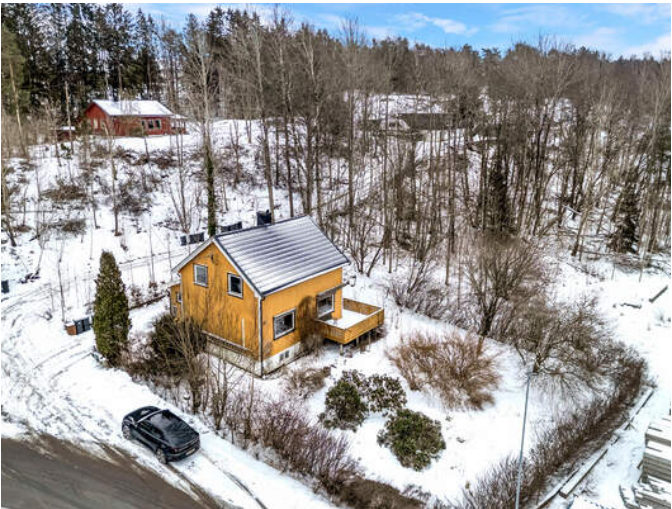
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Osloveien 73 er beliggende i Moss med kort avstand til både bysentrum, servicetilbud og gode transportforbindelser. Eiendommen ligger lett tilgjengelig til langs Osloveien, noe som gir enkel adkomst og ideelt for pendlere mot Oslo og omegn.

Moss sentrum nås på få minutter og byr på et variert tilbud av butikker, kjøpesentre, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Området har også nærhet til Moss Havn, Kanalen og byens hyggelige gågater, som gir en levende og urban atmosfære.

For friluftsjinteresserte finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med kort vei til grønne lunger, turområder og ikke minst Moss’ populære badestrender langs Oslofjorden. Om sommeren er det rike muligheter for båtliv, bading og strandliv, mens helårs turstier gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Trolldalen Linje 22, 23, 540, 641	5 min 0.4 km
🚶 Kambo stasjon Linje RE20, R21	5 min 3.2 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 11 min

DAGLIGVARE

Kiwi Tigerplassen PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Mosseskogen Post i butikk	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

📧 Kambo Senter	19 min
📷 Vitusapotek Mosseskogen	8 min

SPORT

⚽ Grindvold skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 1 km
⚽ Åvangen ballbane Ballspill, sandvolleyball	14 min 1.2 km
🚴 EVO Moss	5 min
🚴 MUDO Moss	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Per Gynt Helsehus Moss MKE	16 min
🚗 Circle K Mosseporten	4 min

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Området er veletablert og byr på et godt tilbud av skoler, barnehager og idrettsanlegg i rimelig avstand, noe som gjør beliggenheten godt egnet for både barnefamilier og par. Dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud finnes også i nærområdet, og dekker de fleste behov i hverdagen.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

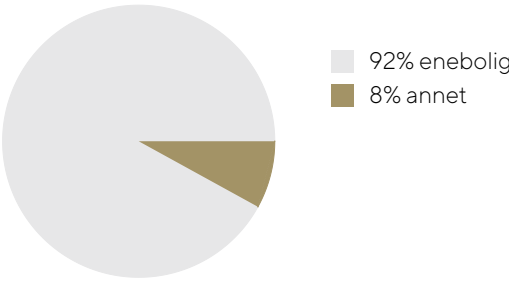
Med nærhet til E6, jernbanestasjon og gode bussforbindelser er dette en beliggenhet som kombinerer byliv, pendlerkomfort og naturnære omgivelser på en attraktiv måte.



Adkomst
Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

Verket skole (1-10 kl.) 492 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 192 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Children's International School Moss (1-10... 268 elever, 14 klasser	21 min 1.8 km
Nøkkeland skole (1-10 kl.) 426 elever, 28 klasser	4 min 2.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	6 min 2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	7 min 3.2 km

BARNEHAGER

Grindvold barnehage (0-5 år) 121 barn	10 min 0.8 km
Verket barnehage (1-5 år) 70 barn	14 min 1.2 km
Skredderåsen barnehage (1-5 år) 61 barn	15 min 1.2 km



VELKOMMEN TIL OSLOVEIEN 73

Vi starter utendørs...

Parkering

Garasje og biloppstillingsmulighet på gårdsplass.

Tomtestørrelse

617 m²

Beskrivelse av tomt

Det er opparbeidet gårdsplass med gress og diverse grøntareal. Det er parkeringsmulighet på eiendommen.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Det er byggegrunn av løsmasser.
Bygningen har betonggrunnmur.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 15 m².

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert 11cm skjevhet fra trapperommet til soverommet i 2. etasje og 4cm skjevhet på soverom 2. I stuen i 1. etasje ble det målt ca 5cm skjevhet.
- Overflater gulv bad: 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. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

TG IU:

- Oljetank: Det ble observert dagtank i trapperommet. Det er uvist om det er nedgravd parafintank på eiendommen. Nærmere undersøkelser rundt dette må gjøres.
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som er yttervegg.

TG 2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Undertaket er misfarget.
- Utvendige vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige vinduer - 2: Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Innvendige overflater: Overflatene i boligen fremstår som av eldre dato, men det er ikke registrert vesentlige skader. Alders- og bruksslitasje må påregnes, men overflatene anses å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og forventet brukstid.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

- Overlater vegger og himling bad: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Sanitærutstyr og innredning bad: Innredningen har slitasje.
- Ventilasjon bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Overflater og konstruksjon toalettrom: Rommet er av eldre dato og må oppgraderes.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Helse, miljø og sikkerhet:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Bygningssakskyndig

Stian Pettersen (befaringsdato: Torsdag, 22. januar 2026)

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Enebolig på 2 plan, samt kjeller og inneholder:

1. etasje: Vindfang, trapperom, kjøkken, stue og bad.
2. etasje: Trapperom og 3 soverom.
Kjeller: Trapperom, toalettrom og lagerrom.

Det medfølger også en garasje.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 152 kvm
Total BRA: 152 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Eiendommen ligger med kort avstand både til Moss sentrum og til E6. Selve boligen er et restaureringsobjekt.

Beveger vi oss inn i boligen kommer vi først til vindfang og hall. Badet har belegg på gulv og tapet på vegg. Installert badekar, toalett og vask.

Kjøkkenet har en noe eldre kjøkkeninnredning. Vindu på kjøkken gir godt med dagslys.
Romslig stue som har utgang til veranda.

Vi tar trappen opp til 2. etasje og her finner vi gang og 3 soverom.

I kjeller er det et rom med toalett, samt boder og lagerrom.

Sikringsskapet er oppgradert.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort eller ryddet før overtagelse.

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.

KJØKKEN

Kjøkkenet har en noe eldre kjøkkeninnredning. Vindu på kjøkken gir godt med dagslys.





STUE

Romslig stue som har utgang til veranda.



BAD

Badet har belegg på gulv og tapet på vegg. Installert badekar, toalett og vask.

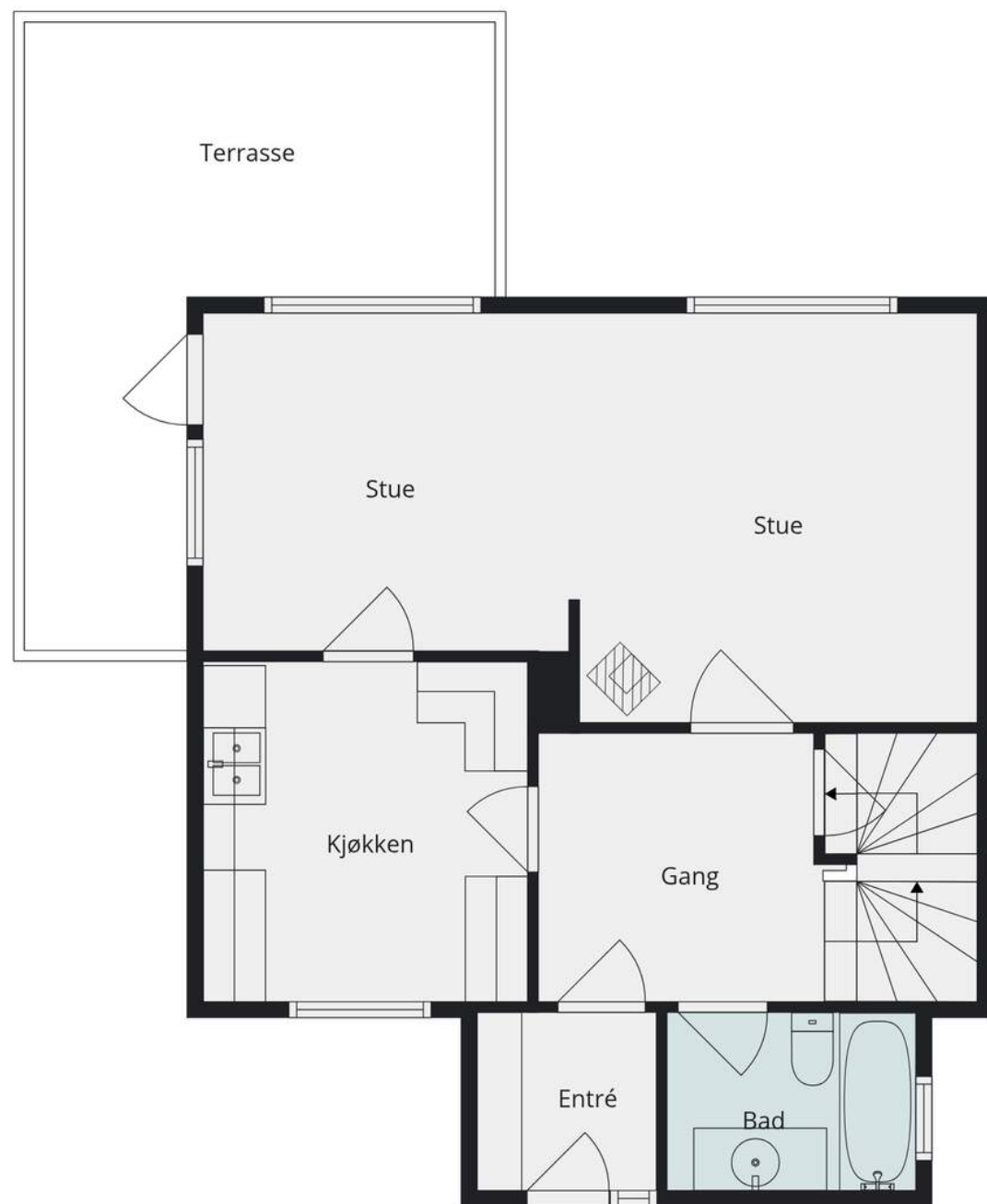




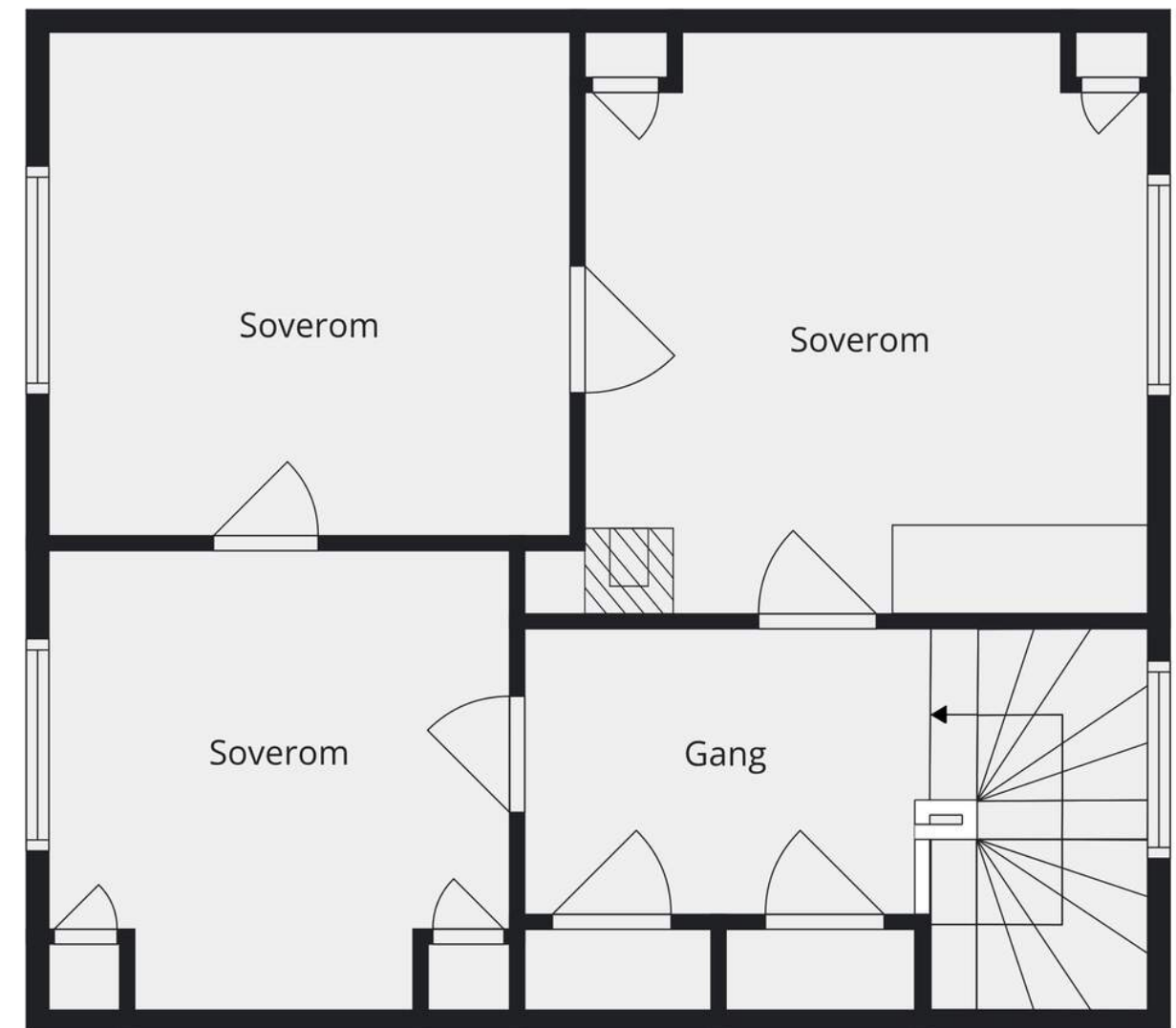
SOVEROM

e soverom i 2. etasje.

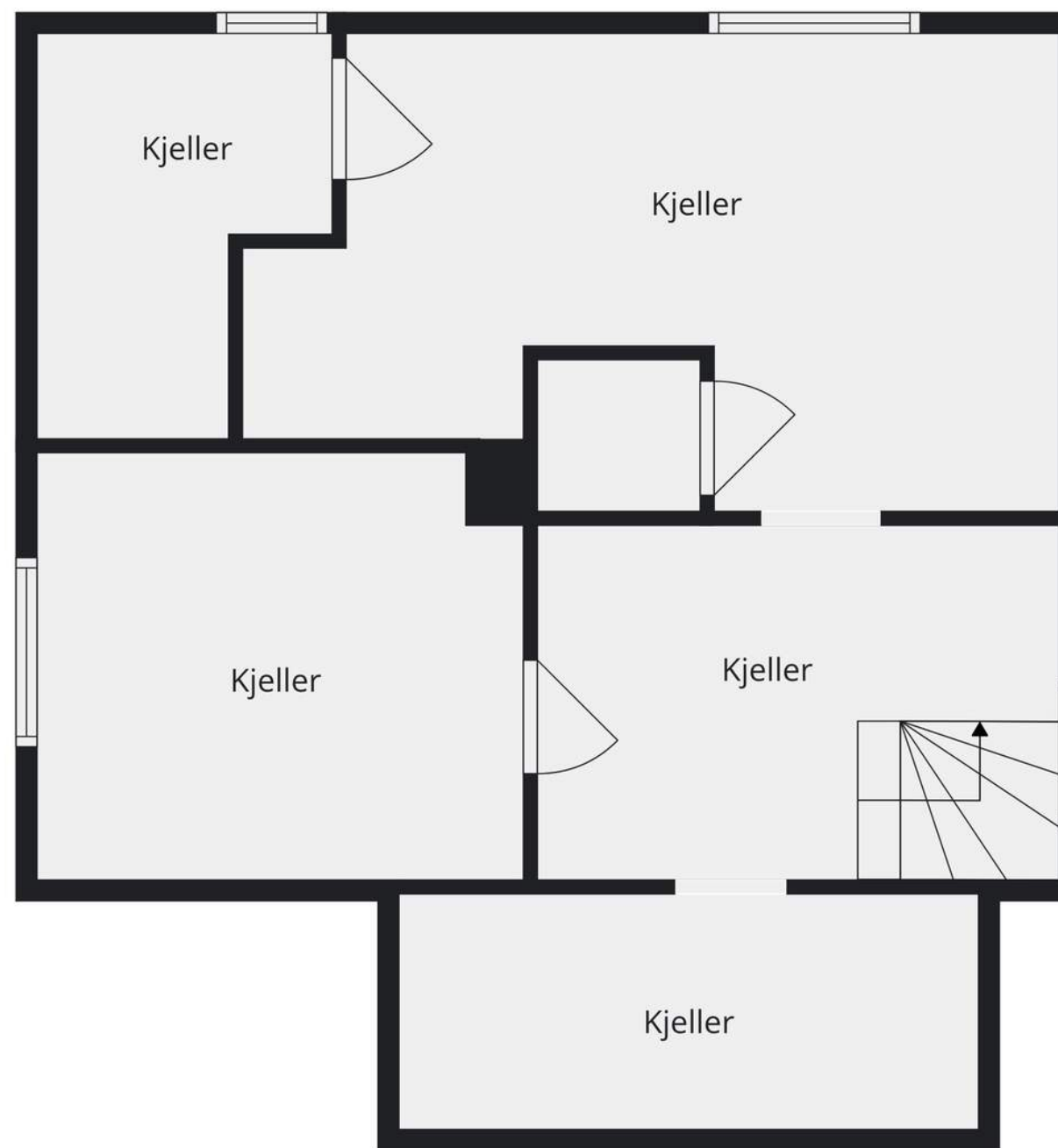
PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Osloveien 73 er beliggende i Moss med kort avstand til både bysentrum, servicetilbud og gode transportforbindelser. Eiendommen ligger lett tilgjengelig til langs Osloveien, noe som gir enkel adkomst og ideelt for pendlere mot Oslo og omegn.

Moss sentrum nås på få minutter og byr på et variert tilbud av butikker, kjøpesentre, kaféer, restauranter og kulturtilbud. Området har også nærhet til Moss Havn, Kanalen og byens hyggelige gågater, som gir en levende og urban atmosfære.

For friluftsjinteresserte finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet, med kort vei til grønne lunger, turområder og ikke minst Moss’ populære badestrender langs Oslofjorden. Om sommeren er det rike muligheter for båtliv, bading og strandliv, mens helårs turstier gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

Området er veletablert og byr på et godt tilbud av skoler, barnehager og idrettsanlegg i rimelig avstand, noe som gjør beliggenheten godt egnet for både barnefamilier og par. Dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud finnes også i nærområdet, og dekker de fleste behov i hverdagen.

Med nærhet til E6, jernbanestasjon og gode bussforbindelser er dette en beliggenhet som kombinerer byliv, pendlerkomfort og naturnære omgivelser på en attraktiv måte.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

9.078,- for 2025

Eiendomsskatt

1.337,- for 2025

Info formuesverdi

Eiendomsverdi ikke funnet.

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Enebolig
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene. Det er bygget på inngangsparti.

Garasje
- Det foreligger ikke tegninger Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Lørdag, 28. august 1948

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

- Dok. 2592, datert 07.10.1947 - Best. om adkomstrett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i regulert område og omhandles av reguleringsbestemmelser til reguleringsplan: Trollaldalen mellom Elgvn. Oslovn. Peer Gynts Veg og Grindvoldvn.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 6. februar 2026

Kjerneinformasjon

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

2.571.240,-

Omk. kjøper beskrivelse

2 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
62 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

63 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
81 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 553 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 571 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsoforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvidevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglern vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 56 900,00

Utlegg og andre utgifter kommer i tillegg.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Osloveien 73, 1534 MOSS
- MOSS kommune
- gnr. 3, bnr. 1787

Markedsverdi
2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 152 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 Rapportdato: 22.01.2026 Oppdragsnr.: 20295-2424 Referansenummer: KG9158
Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen Vår ref: Osloveien 73



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.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus. Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet. Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Stian Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
stian@norskeiendomstakst.no
938 62 565



Medlem av
NITO

NORSK EIENDOMSTAKST

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 2 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 3 av 35

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 gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført over 3 plan. Det er oppført en frittstående garasje på eiendommen. Boligen holder hovedsakelig standard fra byggeår og boligen har behov for oppgraderinger og vedlikehold. Boligen må ansees som et oppussingsobjekt. Utearealet er normalt opparbeidet.

Enebolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var dekket med snø på befaringsdagen. Ifølge arving ble det gjort takarbeid i 2018-2019 i form av ny takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har trevinduer med koblet glass. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 15 m².

INNVEDIG
Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og vedovner i 2. etasje og 1. etasje. Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM
BAD
INNREDNING:
Rommet består av servant med innredning, badekar, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er ventil i himling men ikke luftspalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har stråleovn på vegg.

OVERFLATER:
Det er belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Badet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

KJØKKEN
INNREDNING:
Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, helstøpt servant med 2 kummer. Det er ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:
Gulv har belegg, tapet på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:
Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader. Kjøkkenet er av eldre dato og oppgraderinger må ikke utelukkes.

SPEŚIALROM
TOALETTRROM
INNREDNING:
Rommet er av veldig enkel standard og består av gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Rommet har ikke ventilasjon. Det er ikke oppvarming.

OVERFLATER:
Det er betonggulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:
Rommet er av eldre dato og oppgraderinger må ikke utelukkes.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på 200 liter og montert i kjelleren. Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD
Det er byggegrunn av løsmasser. Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Bygningen har betonggrunnmur. Terrengt heller mot grunnmuren på oversiden av boligen. Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	152 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

[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

Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene. Det er bygget på inngangsparti.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

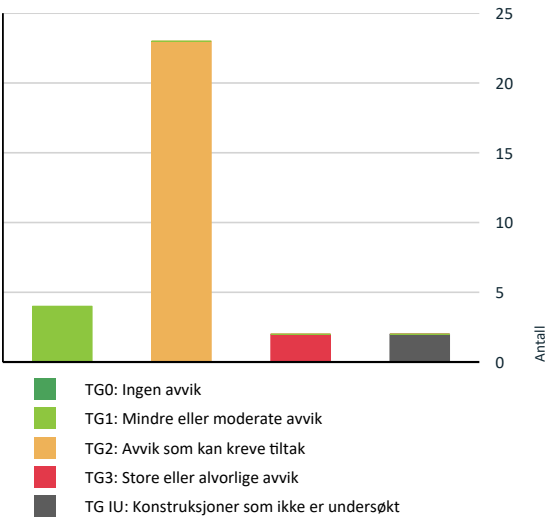
Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



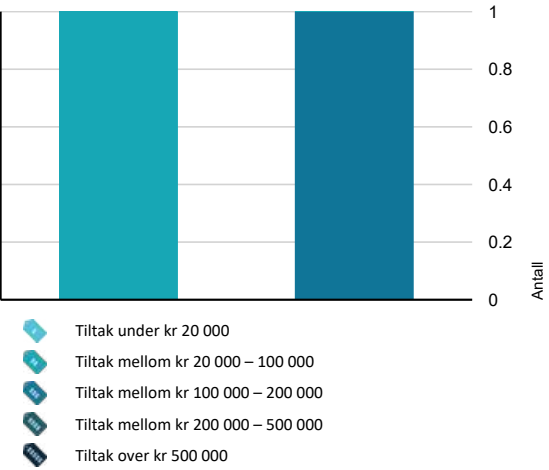
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten. Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt omfatter tilstandskontroll av hoveddel (bolig/leilighet). Tilleggsbygninger inngår som tilleggstjenester, og er i denne rapporten – dersom aktuelt – kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør tilknyttet Norsk Takst, uten relasjon til oppdragsgiver. Taksten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep i konstruksjonene, eventuelt supplert med enkle målinger. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil eller mangler som ikke kunne oppdages ved en normal visuell kontroll i henhold til god takstkikk. Eldre boliger og bygninger er oppført etter byggeskikk og regelverk som gjaldt på oppføringsstidspunktet, og ikke etter dagens krav. Det er ikke gjennomført undersøkelser for skjeggkre eller sølvkre.

Dersom rapporten er eldre enn ett år, må ny befaring og oppdatert rapport utføres. Kostnadsoverslag er kun gitt for TG 3, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Rapporten omfatter ikke kontroll av tekniske installasjoner, da dette krever spesialisert fagkompetanse og utstyr utenfor oppdragets ramme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble registrert 11cm skjevhet fra trapperommet til soverommet i 2. etasje og 4cm skjevhet på soverom 2.
I stuen i 1. etasje ble det målt ca 5cm skjevhet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
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.
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Sammendrag av boligens tilstand

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Undertaket er misfarget.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:
Overflatene i boligen fremstår som av eldre dato, men det er ikke registrert vesentlige skader.
Alders- og bruksslitasje må påregnes, men overflatene anses å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og forventet brukstid.

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 8 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Innredningen har slitasje.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:
Rommet er av eldre dato og må oppgraderes.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 9 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1945

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taket var dekket med snø på befaringsdagen. Ifølge arving ble det gjort takarbeid i 2018-2019 i form av ny takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

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

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket, øker risikoen for aldringsrelaterte skader som svekket tetthet, sprekker og materialtretthet. Dette kan medføre fuktinntrenging, kondensproblemer og redusert levetid for takkonstruksjonen.

Tiltak:
Undertaket bør følges opp jevnlig med visuell kontroll fra loftsrom og eventuelt suppleres med inspeksjon ved utskifting eller vedlikehold av taktekking. Det må påregnes utskifting eller større vedlikehold i løpet av de nærmeste årene for å sikre fortsatt tett og funksjonell takkonstruksjon.

Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende snøfangere kan medføre fare for nedfall av snø og is fra taket, noe som kan skade personer, kjøretøy eller bygningsdeler under. Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som en sikkerhetsrisiko der ferdsel eller opphold forekommer nær takfoten.

Tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere på takflater over inngangspartier, gangsoner og områder hvor personer eller eiendeler kan bli utsatt for snø- og isras. Dette vil bedre sikkerheten og redusere risiko for skade.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Konsekvens:
Værslitt og oppsprukket trevirke reduserer overflatens beskyttelse mot fukt og solpåvirkning. Dette kan over tid føre til oppfukting, deformasjoner, soppvekst og begynnende råte i trekonstruksjoner. Tilstanden medfører økt behov for vedlikehold og forkortet levetid på materialene.

Tiltak:
Det anbefales å skrape, grunne og male eller beise overflatene for å gjenopprette beskyttelsen mot værpåvirkning. Skadede bord eller paneler bør skiftes ut ved behov. Regelmessig overflatebehandling vil redusere risiko for videre nedbrytning og forlenge levetiden på treverket.

Konsekvens:
Spredte råteskader i bordkledningen reduserer materialets styrke og beskyttende funksjon mot fukt. Dersom skadene ikke utbedres, kan råte spre seg til omkringliggende trekonstruksjoner og gi økt risiko for fuktskader i veggoppbyggingen. Estetisk forringelse og forkortet levetid på kledningen må også påregnes.

Tiltak:
Skadede bord bør skiftes ut, og underliggende konstruksjoner bør kontrolleres for fukt. Det anbefales å male og vedlikeholde overflater etter utskifting for å hindre videre nedbrytning. Årsaken til råteskadene, som mangelfull drenering, vindspærre eller overflatebehandling, bør også vurderes og utbedres.

Konsekvens:
Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur kan føre til oppfukting og redusert uttørking av treverket. Dette øker risikoen for råte, soppdannelse og forkortet levetid på både kledning og bakenforliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting mellom kledning og grunnmur, gjerne ved å heve kledningen eller benytte spikerslag/lektverk som gir luftespalte. Dette bidrar til bedre uttørking og reduserer risiko for fuktskader over tid.

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konsekvens

Undertaket er misfarget, noe som kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Misfarging kan over tid føre til svekkelse av materialene og gir grunn til å undersøke om det foreligger lekkasjepunkter eller kondensproblematikk i takkonstruksjonen.

Tiltak

Det anbefales å undersøke årsaken til misfargingen nærmere, herunder kontroll av yttertak, gjennomføringer og ventilasjon. Eventuelle lekkasjer eller fuktårsaker bør utbedres. Berørte områder på undertaket bør vurderes for reparasjon eller utskifting dersom materialet er svekket.

Konsekvens:

Begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen kan føre til opphopning av fukt og kondens under tekningen. Dette øker risikoen for mugg, soppdannelse og råte i undertak og bjelkelag, samt redusert levetid på konstruksjonen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon i takkonstruksjonen ved å sikre luftinntak ved raft og utlufting ved møne. Tiltaket bidrar til tørrere forhold, mindre kondens og forlenget levetid på taket.

Som et forebyggende tiltak bør det utføres regelmessig kontroll av kaldloftet for å sikre god ventilasjon og forhindre oppfukting.



Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 12 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

Konsekvens:

Når belistning er montert for nær vannbrett, hindres vannavrenning og uttørking. Dette kan føre til oppfukting av treverket, misfarging, råte og forkortet levetid på både vannbrett og tilstøtende kledning.

Tiltak:

Belistningen bør justeres slik at det er tilstrekkelig klaring for lufting og avrenning. Det anbefales å etablere et synlig mellomrom på 6 millimeter mellom list og vannbrett for å sikre god drenering og redusere fuktskader.



Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall:

1987

Kilde:

Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Konsekvens:

Når belistning er montert for nær vannbrett, hindres vannavrenning og uttørking. Dette kan føre til oppfukting av treverket, misfarging, råte og forkortet levetid på både vannbrett og tilstøtende kledning.

Tiltak:

Belistningen bør justeres slik at det er tilstrekkelig klaring for lufting og avrenning. Det anbefales å etablere et synlig mellomrom på 6 millimeter mellom list og vannbrett for å sikre god drenering og redusere fuktskader.

Konsekvens:

Eldre vinduer har ofte svekket tetthet og isoleringsevne. Dette kan føre til trekk, varmetap, kondens og i noen tilfeller fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Slitasje på beslag og tetningslister kan også gjøre vinduene vanskelig å lukke eller betjene.

Tiltak:

Vinduer bør vedlikeholdes med jevnlig maling og utskifting av pakninger og beslag ved behov. Det må påregnes utskifting av vinduer på sikt for å oppnå bedre energieffektivitet, tetthet og komfort.

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 13 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 15 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.



INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av betong og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen fremstår som av eldre dato, men det er ikke registrert vesentlige skader.

Alders- og bruksslitasje må påregnes, men overflatene anses å ha tilfredsstillende funksjon ut fra alder og forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Overflater med slitasjegrad utover det som kan forventes med normal bruk har redusert estetisk og funksjonell kvalitet. Dette kan omfatte riper, misfarging, avskalling eller merker som gir et slitt preg. Tilstanden har normalt ikke konstruktiv betydning, men kan påvirke helhetsinntrykket og vedlikeholdsbehovet.

Tiltak:

Det anbefales oppussing eller utskifting av berørte overflater ved behov. Tiltaket anses som vedlikehold og kan utføres i forbindelse med generell oppgradering eller rehabilitering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 14 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert 11cm skjevhet fra trapperommet til soverommet i 2. etasje og 4cm skjevhet på soverom 2.

I stuen i 1. etasje ble det målt ca 5cm skjevhet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Konsekvens:

Skjevheter i etasjeskillet kan indikere bevegelser i bærekonstruksjonen, setninger i grunnen eller deformasjoner i bjelkelaget. Slike forhold kan over tid medføre ytterligere skjevheter, sprekkdannelser i overflater og redusert funksjon i dører og vinduer. I alvorlige tilfeller kan det også påvirke byggets bæreevne og konstruktive stabilitet.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til skjevhetene. Dersom årsaken skyldes svikt i bærende konstruksjoner eller setninger i grunnen, bør dette utbedres av fagkyndig. Ved kosmetiske eller mindre avvik kan tiltak begrenses til utjevning ved gulvavretting eller justering av overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovner i 2. etasje og 1. etasje.

Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for pipe, øker risikoen for slitasje, sprekker og lekkasjer i røykløpet. Dette kan medføre redusert trekk, sot- eller røyklekkasje, samt økt fare for brann dersom tilstanden forverres. Eldre piper kan også ha mangelfull isolasjon sammenlignet med dagens krav.

Tiltak:

Det anbefales å foreta tilstandsvurdering av pipen av fagkyndig (feier eller murmester). Eventuelle skader bør utbedres, og ved behov kan innsetting av stålør eller rehabilitering av pipeløpet vurderes. Regelmessig feiing og kontroll bør opprettholdes.

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 15 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur tyder på at konstruksjonen utsettes for fuktbelastning fra omkringliggende terreng. Over tid kan dette medføre oppfukting av innvendige flater, saltutslag, muggvekst eller skader på overflatebehandling og puss. Ved vedvarende fuktpåvirkning kan også konstruksjonen svekkes.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdet og vurdere årsaken til fukttinnsiget. Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, etablering av bedre fall fra terreng, tetting av sprekker eller innvendig overflatebehandling med diffusjonsåpen løsning. Dersom fuktpåvirkningen øker, bør det gjennomføres grundigere fuktkontroll.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende håndløper i trappeløp kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Selv om det ikke var krav om håndløper på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper for å bedre sikkerheten og brukervennligheten. Tiltaket er enkelt å utføre og vil redusere risiko for fall og skader.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Konsekvens

Avvikene kan medføre redusert brukskvalitet, svekket tetthet eller begrenset sikkerhet ved brann- og rømningsforhold.

Tiltak

Det bør utføres justering, utbedring eller utskifting av berørte dører for å oppnå tilfredsstillende funksjon og standard.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, badekar, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er ventil i himling men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft. Rommet har stråleovn på vegg.

OVERFLATER:

Det er belegg på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Badet er av eldre dato og oppgraderinger må påregnes.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det anbefales å følge med på overflatene på veggene og vurdere vedlikehold eller oppgradering ved behov, da materialslitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens:

Vindu eller dør plassert i våtsone utsettes for direkte vannsprut og høy fuktbelastning. Dersom materialet eller løsningen ikke er fuktbestandig, kan dette føre til oppsvelling, misfarging, råte og redusert levetid på karm og listverk.

Tiltak:

Det anbefales å beskytte vindu/dør mot vannsprut ved bruk av tetningslister, vannfast overflatebehandling eller skjerming. Dersom materialet ikke tåler fukt, bør utsatte deler skiftes til fuktbestandige produkter som aluminium, PVC eller tilsvarende.

Konsekvens:

Mangelfull eller ufagmessig montering av våtromsplater kan føre til redusert tetthet i veggkonstruksjonen. Dette øker risikoen for fuktinntrengning bak platene, med påfølgende fare for oppfukting, sopp- og råteskader i underliggende konstruksjoner. Over tid kan dette gi omfattende skader som ikke er synlige uten inngrep.

Tiltak:

Det anbefales å innhente vurdering fra fagkyndig for å avklare om platene er montert i henhold til gjeldende våtromsnorm. Dersom utførelsen ikke tilfredsstiller kravene, bør veggkonstruksjonen utbedres eller bygges opp på nytt med korrekt membranløsning og dokumentert utførelse.

1. ETASJE > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Motfall på bad innebærer at gulvet heller bort fra sluk. Dette kan føre til at vann ikke ledes korrekt til sluk, men blir stående eller renner mot vegger og terskel. Over tid øker dette risikoen for vanninntrengning i konstruksjoner, fuktskader, mugg- og soppvekst samt skader på tilstøtende rom. Forholdet kan også medføre at våtrommet ikke tilfredsstiller gjeldende krav til fall og funksjon.

Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt fall mot sluk i henhold til gjeldende krav og bransjenormer. Dette innebærer normalt å rehabilitere gulvkonstruksjonen, herunder oppbygging av nytt fall, eventuell utskifting av membran og tilpasning av sluk. Tiltakene bør utføres av fagkyndig foretak med dokumentert kompetanse innen våtromsarbeider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 18 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvens:

Eldre membraner eller tettesjikt har begrenset levetid og kan med tiden miste sin funksjon. Dette øker risikoen for fuktgjennomtrenging til underliggende konstruksjoner, som kan føre til skjulte skader, sopp- og råteutvikling samt behov for kostbar utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge utskifting av membran/tettesjikt ved neste rehabilitering av badet. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og i henhold til dagens forskriftskrav og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Konsekvens:

Dersom det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringer, kan tettheten i membranen være svekket. Dette medfører økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner og kan på sikt føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.

Tiltak:

Det anbefales å få avklart utførelsen av tettesjiktet, eventuelt ved dokumentasjon eller kontroll. Dersom mansjetter ikke er benyttet, bør dette utbedres ved neste rehabilitering for å sikre tilfredsstillende fuksikring i henhold til dagens krav.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Riss i servanten er normalt overfladiske skader i overflaten eller glassuren, og påvirker som regel ikke funksjonen. Over tid kan imidlertid smuss og fukt trenge inn i skaden, noe som kan føre til misfarging, vanskelig rengjøring eller hygieniske utfordringer. Ved dypere riss kan det også oppstå vanninntrengning som gradvis svekker materialet.

Tiltak:

Overfladiske riss krever normalt ingen strakstiltak utover jevnlig rengjøring og tilsyn. Dersom rissene blir dype eller viser tegn til lekkasje, anbefales utskifting av servanten for å sikre hygienisk og teknisk forsvarlig standard.

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 19 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting. Dette kan føre til høy luftfuktighet etter bruk, med risiko for kondens, muggdannelse og redusert levetid på overflater og materialer. Over tid kan dette også påvirke inneklimaet negativt.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i tråd med gjeldende krav og anbefalinger. Et avtrekk med fuktstyring eller tidsstyrt vifte vil bidra til bedre luftkvalitet og redusert risiko for fuktskader.

Konsekvens:

Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan føre til forhøyet fuktighet, kondens og risiko for soppdannelse over tid. Dette reduserer også effekten av eksisterende avtrekk.

Tiltak:

Det bør etableres en egnet tilluftsløsning, for eksempel luftespalte under dørblad eller annen ventilasjonsåpning, slik at avtrekksystemet får tilført nødvendig luftmengde for tilfredsstillende ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TO BJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med profilerte over- og underskap, laminert benkeplate, helstøpt servant med 2 kummer. Det er ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

Det er montert ventilator over kokesonen for avtrekk av matos og fukt.

OVERFLATER:

Gulv har beleg, tapet på vegger og himlingsplater.

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 20 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader. Kjøkkenet er av eldre dato og oppgraderinger må ikke utelukkes.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TO 2 Overflater og konstruksjon

TOALETTRUM

INNREDNING:

Rommet er av veldig enkel standard og består av gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Rommet har ikke ventilasjon.

Det er ikke oppvarming.

OVERFLATER:

Det er betonggulv, malte flater på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er av eldre dato og må oppgraderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må oppgraderes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledningene, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert vannkvalitet. Eldre rørmaterialer kan ha svekket styrke og tette igjen over tid, noe som kan føre til driftsproblemer og vannskader.

Tiltak:

Det anbefales å planlegge for utskifting av vannledninger som del av normalt vedlikehold. Ved rehabilitering bør det benyttes moderne og godkjente rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet og levetid.

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 21 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledningene, øker risikoen for tette rør, korrosjon, lekkasjer og tilstopping. Eldre rørmaterialer kan være svekket av slitasje og avleiringer, noe som kan føre til vannskader og uforutsette reparasjonsbehov.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av avløpsanlegget, gjerne med kamerainspeksjon. Ved tegn til lekkasje eller gjentatte problemer bør rørene skiftes ut som del av planlagt vedlikehold, med bruk av godkjente materialer i henhold til dagens standard.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter og montert i kjelleren.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

Eldre varmtvannsbereder har begrenset restlevetid, og risikoen for lekkasje eller feil ved termostat og sikkerhetsventil øker med alder. En lekkasje kan forårsake vannskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av berederen som del av normalt vedlikehold. Ny bereder bør monteres med tilfredsstillende avrenning fra sikkerhetsventil og plasseres i rom med sluk eller tilsvarende sikring mot vannlekkasje.

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 22 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet er oppført i trapperommet med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

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

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 23 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
13103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Ja

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

Ja Vurderingen er satt pga. av en helhetsvurdering av ukjente punkter og manglende dokumentasjon på anlegget.

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18. Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller. Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for. Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen. Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

Denne vurderingen gir ikke grunnlag for å konkludere om anlegget er forskriftsmessig. For full sikkerhetsvurdering må registrert elektrovirksomhet kontaktes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om at dreneringen er fornyet siden byggeår. Vurderingen er basert på alder og normal levetid (ca. 30 år). Dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
13103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringssystemet er overskredet, øker risikoen for redusert funksjon, tilstopping og lekkasje. Dette kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur, oppfukting i kjellervegger og skader på konstruksjon over tid.

Tiltak:

Det anbefales å overvåke forholdene nøye og se etter tegn til fukt eller saltutslag på innvendige vegger. Ved indikasjon på mangelfull drenering bør funksjonen kontrolleres og eventuelt dreneringen fornyes for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse mot fukt.

Det bør vurderes å gjennomføre kontroll av dreneringen, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuell funksjonssvikt. Ved behov bør dreneringen fornyes for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Konsekvens

Grunnmuren er av eldre dato og er oppført etter datidens byggeskikk, uten moderne fuktsikring. Det er registrert saltutslag, noe som indikerer fuktvandring i murkonstruksjonen. Slike forhold er ikke uvanlige for eldre grunnmurer, men vedvarende fuktpåvirkning kan over tid medføre nedbrytning av murverk og økt risiko for fuktrelaterte skader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan også bidra til forhøyet fuktighet i krypkjelleren.

Tiltak

Det anbefales å overvåke forholdene og sikre god bortledning av overflatevann, herunder kontroll av terrengfall, taknedløp og dreneringsforhold. Ventilasjonen i krypkjelleren bør vurderes og eventuelt forbedres. Saltutslag kan fjernes mekanisk, men dette bør først gjøres etter at fuktforholdene er vurdert. Ved tegn til økende fuktbelastning bør det utføres nærmere undersøkelser og eventuelt fuktmålinger over tid.

Terrengforhold

Terrenget heller mot grunnmuren på oversiden av boligen. Forholdet medfører økt vannbelastning mot grunnmuren og kan over tid gi fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konsekvens:

Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til at overflatevann samler seg inntil bygningen. Dette øker risikoen for oppfukting av grunnmur og kjellervegger, samt mulig inntrenging av vann ved kraftig nedbør. Over tid kan forholdet gi fuktskader, råte og frostsprengning i murverk eller betong.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende fall ut fra bygningen slik at overflatevann ledes bort. Dette kan gjøres ved terrengjustering, oppbygging av masser eller etablering av drenerende gruslag og renner. Tiltaket bør utføres slik at vannet effektivt ledes vekk fra grunnmuren året rundt.

Oljetank

Det ble observert dagtank i trapperommet. Det er uvist om det er nedgravd parafintank på eiendommen. Nærmere undersøkelser rundt dette må gjøres.

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapport



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger i alle oppholdsrom med bakkekontakt, i henhold til anbefaling fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan innebære helseisisiko ved forhøyede verdier.

Konsekvens:

Rekkverket har lavere høyde enn dagens krav og gir dermed redusert sikkerhet mot fall. Dette kan medføre økt risiko for personskade, spesielt på terrasser, balkonger og trapper med høydeforskjell.

Tiltak:

Det anbefales å heve eller bygge om rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende høydekrav etter dagens forskrifter. Tiltaket vil bedre personsikkerheten og redusere risiko for ulykker.

Konsekvens:

Manglende håndløper i trappeløp kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Selv om det ikke var krav om håndløper på byggemeldingstidspunktet, vurderes mangelen som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper for å bedre sikkerheten og brukervennligheten. Tiltaket er enkelt å utføre og vil redusere risiko for fall og skader.

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

152 m²/152 m²

Enebolig: 3 Soverom, 3 Trapperom, Bad, Stue, Vindfang, Kjøkken, Toalettrom, 3 Lagerrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tillegg det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde. Bebyggelsen har normal standard og utstyrsnivå ut fra alder og bygningstype. Verdiene er satt etter en helhetsvurdering av beliggenhet, størrelse, teknisk tilstand og vedlikehold. Tomteverdien som inngår i teknisk verdi er også vurdert ut fra markedsmessige forhold. Markedsverdien angir forventet salgsverdi på befarings tidspunktet og er basert på sammenlignbare eiendommer i området. Endringer i markedet den senere tid samt normal omsetningstid er hensyntatt. Området består hovedsakelig av tett boligbebyggelse med jevn etterspørsel. Vurderingen er kontrollert mot data fra Eiendomsverdi AS, der korrigeringer for areal, byggeår og eierform er gjort for å sikre et representativt grunnlag. Endelig verdi er fastsatt ut fra en samlet faglig og markedsmessig vurdering. Rapporten vurderer eiendommen som helhet – ikke enkeltstående komponenters restverdi.

Sammenlignbare salg									
EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS	
1	Bøygen 1 ,1535 MOSS 139 m² 1977	3 sov	18-02-2024	4 650 000	4 425 000		4 425 000	29 305	
2	Gamleveien 64 ,1534 MOSS 105 m² 1963	2 sov	19-05-2025	3 500 000	3 680 000		3 680 000	28 527	
3	Helgas vei 9 ,1535 MOSS 127 m² 1950	2 sov	19-11-2025	4 190 000	3 750 000		3 750 000	28 409	
4	Osloveien 77 ,1534 MOSS 88 m² 1958	2 sov	15-12-2024	2 500 000	2 500 000		2 500 000	28 090	
5	Gamleveien 42 ,1534 MOSS 115 m² 1952	3 sov	18-01-2026	2 450 000	3 100 000		3 100 000	26 957	
6	Elgveien 36 ,1534 MOSS 130 m² 1970	3 sov	12-01-2025	3 900 000	4 070 000		4 070 000	22 000	
7	Osloveien 183 ,1538 MOSS 116 m² 1938	2 sov	20-05-2024		1 800 000		1 800 000	15 517	

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 170 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 150 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	60 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 210 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

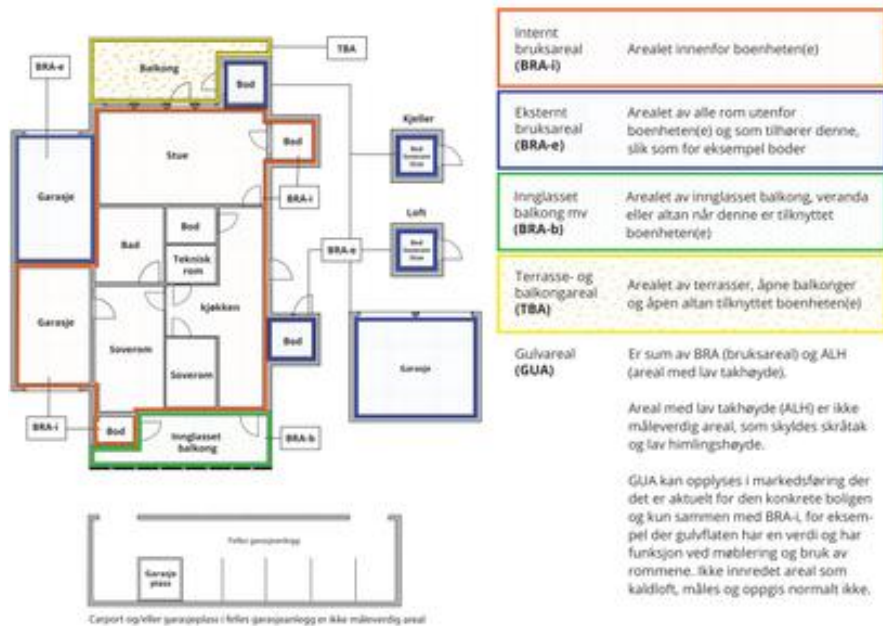
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Arealer

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 30 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	49			49	
1. Etasje	60			60	
Kjeller	43			43	
SUM	152				
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom		
1. Etasje	Bad, stue, trapperom, vindfang, kjøkken		
Kjeller	Trapperom, toalettrom, lagerrom, lagerrom 2, lagerrom 3		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal. Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene. Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk. Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom). Sjekker for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal. Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er gjort noe omgjøringer i forhold til de opprinnelige tegningene. Det er bygget på inngangsparti.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 31 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023. Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

Målbart areal etter NS 3940 innebærer ikke nødvendigvis at arealet er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente arealer fremgår av stemplede, godkjente byggetegninger der rommenes bruk er angitt og samsvarer med faktisk bruk.

Ved klassifisering av arealer er det i hovedsak rommets bruk på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som P-ROM (primærrom) eller S-ROM (sekundærrom).

Sjakter for tekniske føringer, som el- og røropplegg samt pipeløp, er inkludert i oppgitt areal.

Det er ikke foretatt kontroll av oppmålingen mot byggetegninger, da slike tegninger ikke er fremlagt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er ikke tilstands vurdert da bygningen ikke er tilsluttet hovedboligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
13.1.2026	Stian Pettersen		Takstingeniør				

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	1787		0	617.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Osloveien 73							
Hjemmelshaver							
Jensen Svanhild							

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Grindvold/Trolldalen like ved dagligvarebutikk og diverse butikker. Det er ca 1,5 km inn til sentrum og ca 1 km til Mosseporten Senter. Kort vei til flotte tuområder. E6 er like ved (under 1 km).

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.

Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering

Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er opparbeidet gårds plass med gress og diverse grøntareal.

Det er parkeringsmulighet på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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 funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 34 av 35

Osloveien 73, 1534 MOSS
Gnr 3 - Bnr 1787
3103 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20295-2424

Befaringsdato: 13.01.2026

Side: 35 av 35

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KG9158>

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



Egenerklæring

Osloveien 73, 1534 Moss

28 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Osloveien 73

Osloveien 73

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2004

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 4178359

Informasjon om selger

Selger

Lystad, Anne-Berit Økland

Selger

Øistad, Carina Elisabet

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

62

OSLOVEIEN 73

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Eiendommen selges fra dødsbo, selger har ikke kunnskap om eiendommen

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75437496

Side 2

PROAKTIV.NO

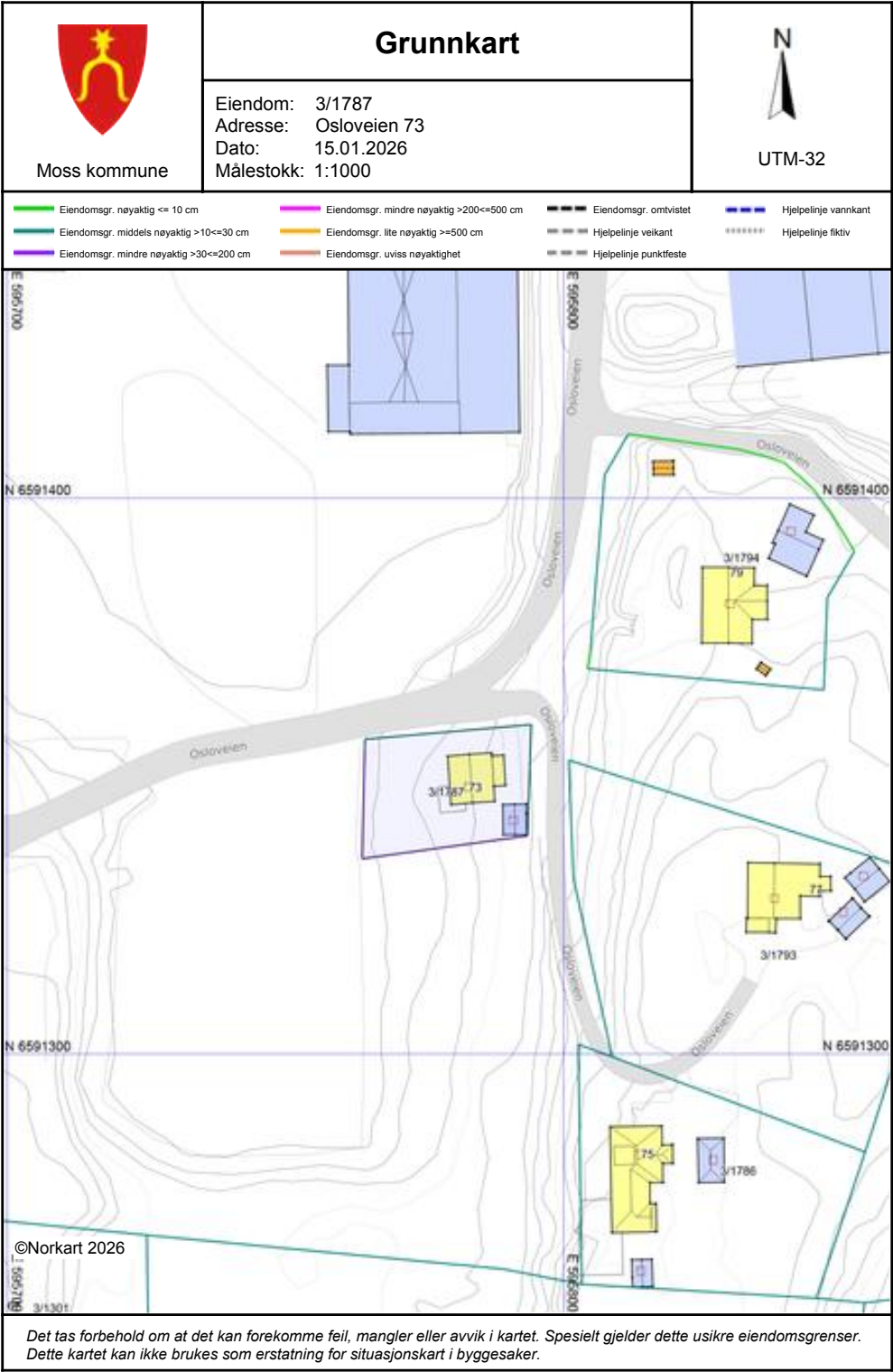
63

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lystad, Anne-Berit Økland	2026-01-28	Pettersen, Carina Elisabet	2026-01-28
Identification		Identification	
 Lystad, Anne-Berit Økland		 Pettersen, Carina Elisabet	

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Lystad, Anne-Berit Økland	28/01-2026	BANKID
Pettersen, Carina Elisabet	10:37:45	BANKID
	28/01-2026	
	11:17:07	



Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 15.01.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1787	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Osloveien 73, 1534 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	1 095,93 kr
Eiendomsskatt	1 337,04 kr
Feiing	447,96 kr
Renovasjon	5 479,85 kr
Vann	717,38 kr
Sum	9 078,16 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	562100 prom	2.38	1/1	0 %	1 338,00 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	491.00	1/1	0 %	491,00 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr
Akonto Vann	15%	7 m3	31.91	1/1	0 %	223,39 kr
Akonto Avløp	15%	7 m3	52.32	1/1	0 %	366,27 kr
					Sum	4 201,16 kr

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Moss kommune

Utskriftsdato: 16.01.2026

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Tilleggsopplysninger - kommunale gebyrer

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1787	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Osloveien 73, 1534 MOSS								

Informasjon:

Kommunale avgifter for 2026 er ikke fakturert pr. dags dato og prognosen er derfor avvikende. Renovasjon kommer i tillegg.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Moss kommune
Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 15.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	1787	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Osloveien 73, 1534 MOSS								

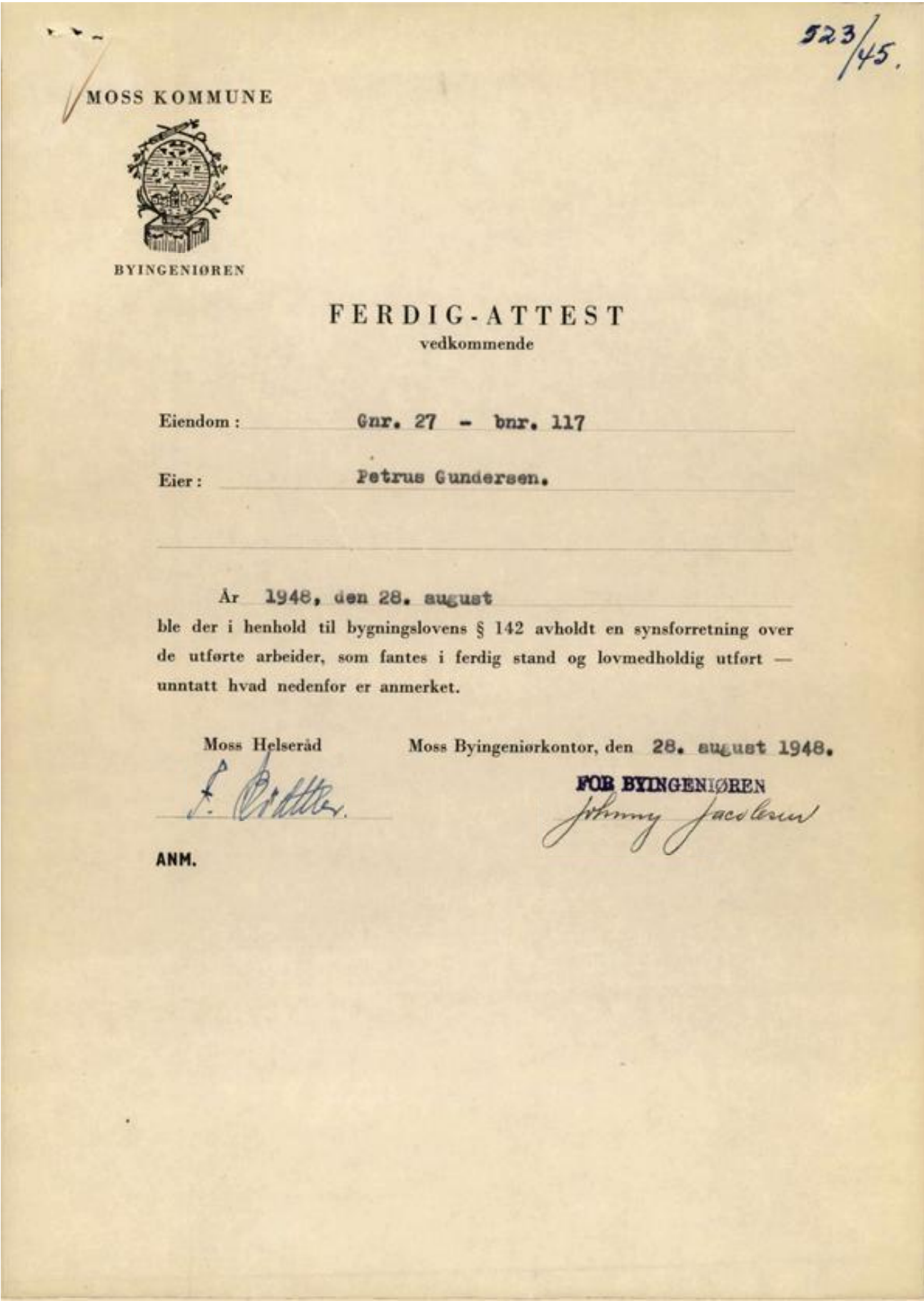
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121815597	41	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	7

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



523/45.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV
TROLLDALEN, OMRÅDET MELLOM ELGVEGEN - OSLOVEGEN - PEER GYNIS VEG OG
GRINDVOLDVEGEN, MOSS KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. OMRÅDE FOR INDUSTRIBEBYGGELSE.

- a. Innenfor industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet, som skal påse at parsellene har en mest mulig regelmessig og hensiktsmessig form.
- b. All adkomst til industriområder øst for Oslovegen skal skje via de regulerte adkomster.
- c. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Anlegg og virksomhet som ved lukt, røyk, støv eller støy vil virke sjenerende for tiliggende områder, tillates ikke.
- d. Byggehøyden skal ikke overstige 2 etasjer eller 8 meter, og skal tilpasses under størst mulig hensyn til enhetlig utforming.
- e. Isolasjonsbeltene vist i planen skal opparbeides av bedriften og gis parkmessig behandling. Arealene kan ikke nyttes til trafikkformål eller lagring.
- f. Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltene mot veg kan bare inngjerdes med lave parkgjerder.
- g. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 oppstillingsplass for bil pr. 100 m² gulvflate.

§ 3. OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE.

- a. Forretningsbygg kan oppføres i 1 etasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overskride $U = 0.2$.
- b. All adkomst til forretningsområdet skal skje via Elgvegen.
- c. For forretningsbebyggelsen skal det opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² gulvflate. Øvrige tomtareal skal gis parkmessig behandling. Utvendig lagring tillates ikke.

- 2 -

§ 4. OMRÅDE FOR BOLIGBEBYGGELSE.

- a. I området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige $U = 0.2$.
- b. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende med hensyn til utforming.
- c. Adkomst til boligeiendommene mellom Oslovegen og Elgvegen, med unntak av eiendommene Oslovegen 66, 72 og 76, skal skje fra Elgvegen, eventuelt via regulerte felles adkomster.
- d. Adkomst til boligeiendommen gnr. 27/156 skal skje fra regulert ny boliggate over parkeringsarealet til industriområdet gnr. 27/42.

§ 5. OMRÅDE FOR PUMPESTASJON.

- a. I området kan oppføres pumpestasjon.
- b. Adkomst til pumpestasjon skal skje via gangvegssystemet med avkjørsel fra Oslovegen i fellesløsning med boligtomten Oslovegen 76 og industritomten Oslovegen 80.

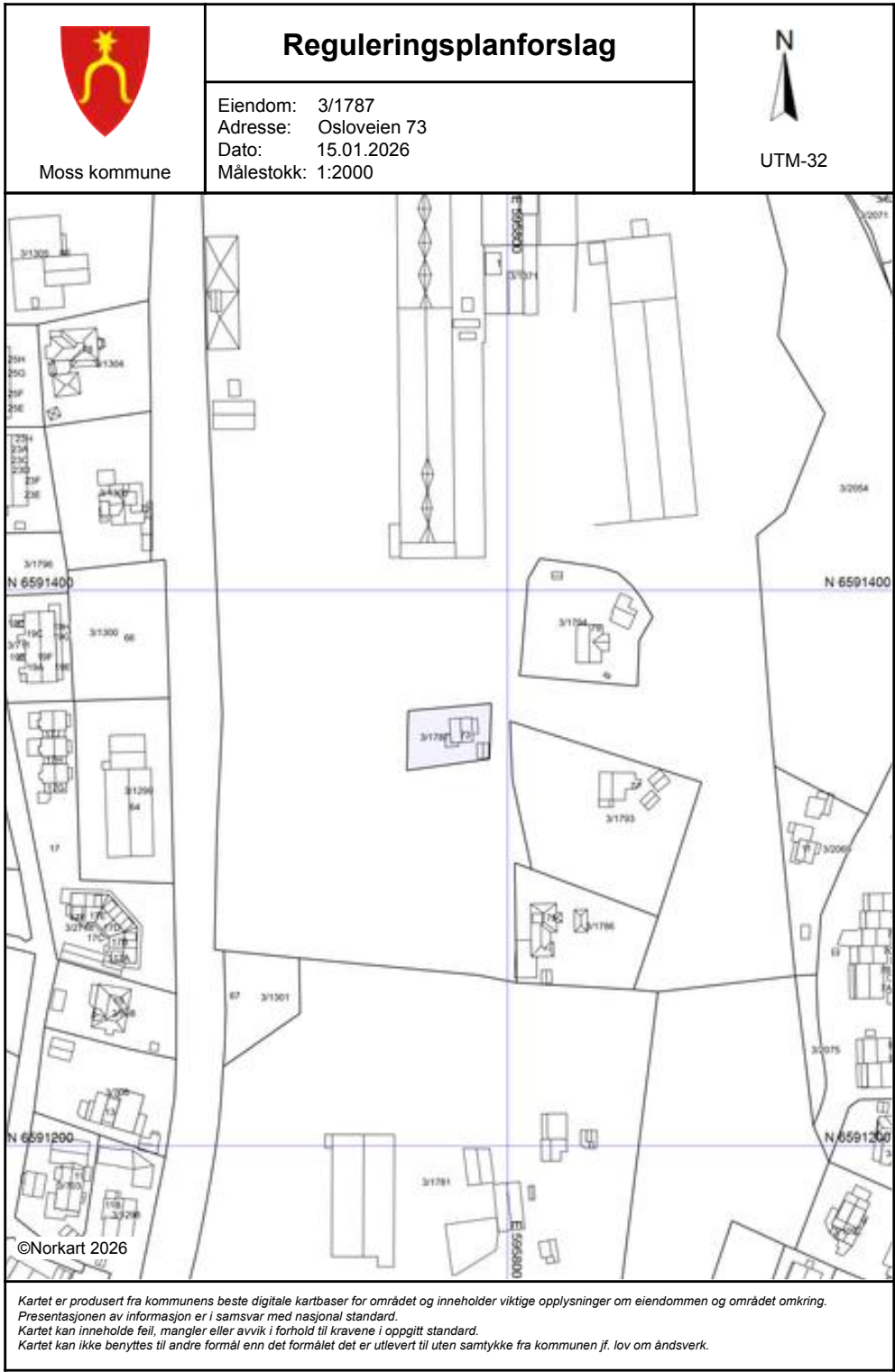
§ 6. FELLESBESTEMMELSER.

Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Moss kommune.

Stadfestet:

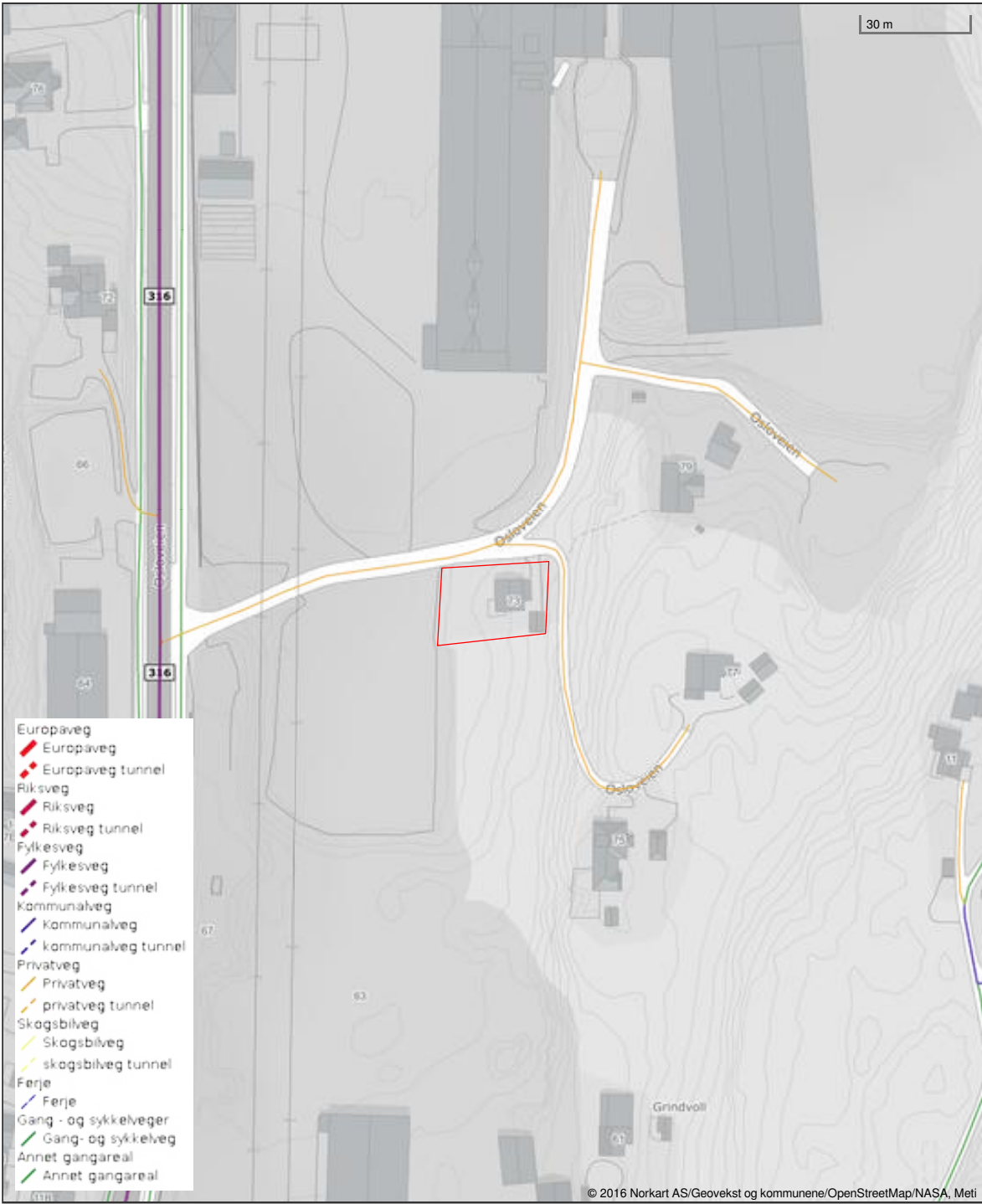
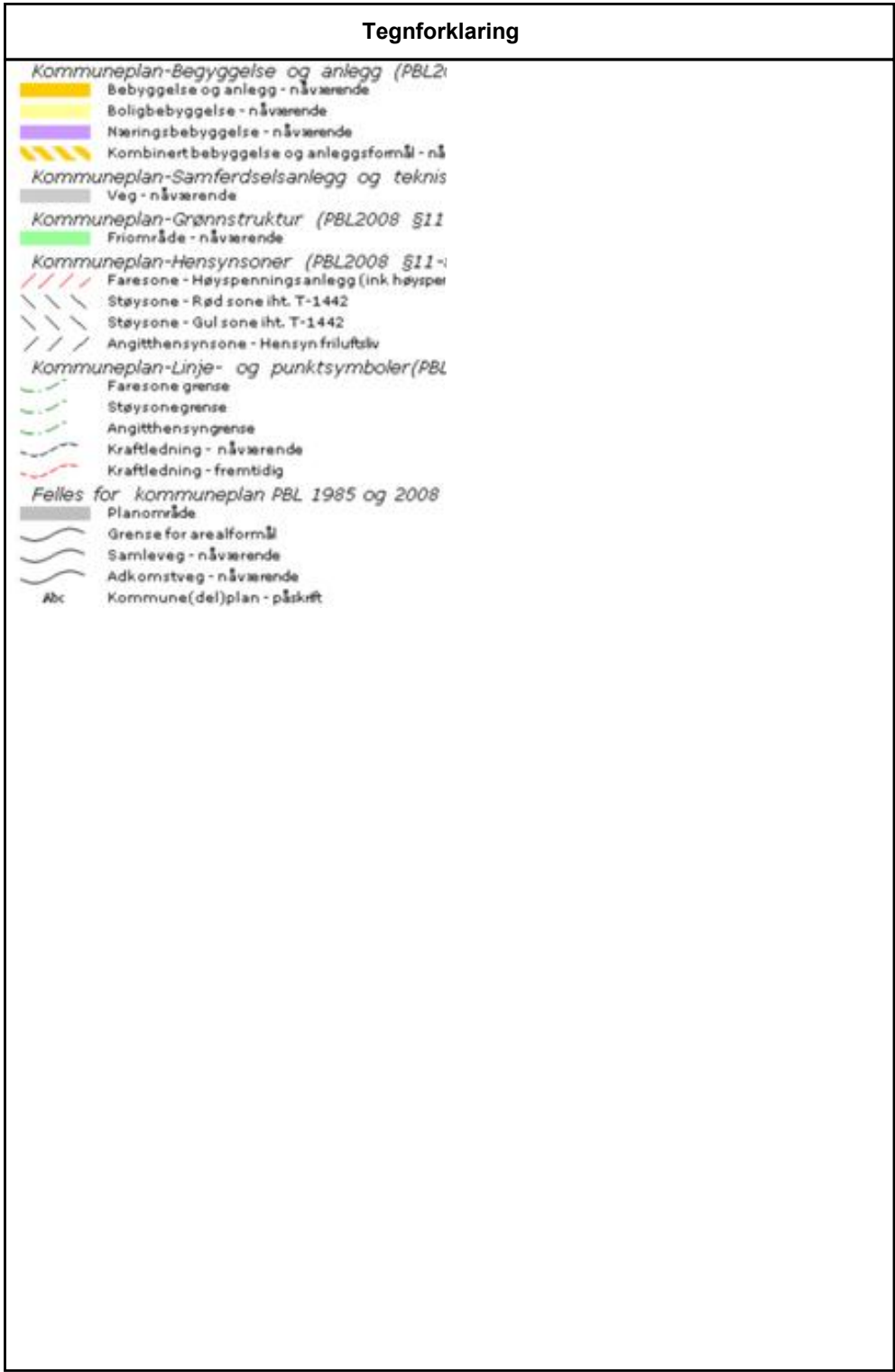
6. september 1982







Vegstatuskart for eiendom 3103 - 3/1787//



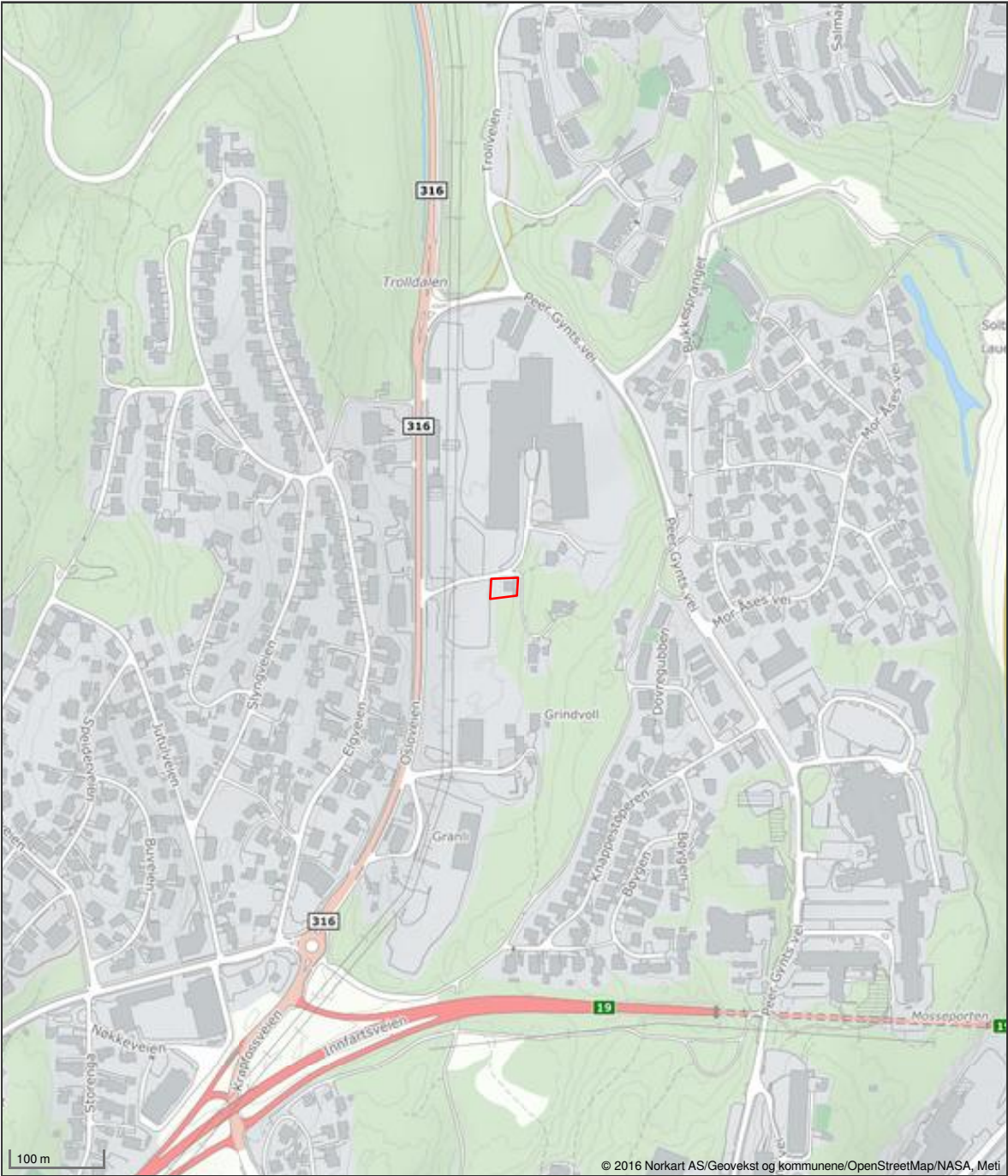
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Arkivverket

Østfold fylke, Moss by, Jeløy, Rygge, Råde, Våler, Hobøl i Moss, Pantebok nr. A18 (1947-1947), Pantebokside

Utskriftsdato: 15.01.2026

Oversiktskart for eiendom 3103 - 3/1787//



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

Skjøte.

Undertegnede Sigurd Tangen

født _____ (Dato og sted)

skjøter og overdrar herved til herr Petrus Gundersen

født _____ (Dato og sted)

en fra min/eiendom "Trolldalen" gnr.27 bnr.42 utskilt parsell som har fått navn "Gundersbo" gnr. 27 br.nr. 117 av skjøte nr. / i Jeløy, Moss, 1947/47. Areal utgjør 800 m² ifg. kartforretning 31/10-40, 1)

for en kjøpesum stor kr. 800,00 -sekshundrekroner-, som er avgjort på omforent måte. Parsellens eier skal ha rett til benyttelse av nødvendig kjørevei over bnr.42 til hovedveien eller nærmere anvisning av dem.

M o s s den 27/3-1947. Sigurd Tangen (Undertens underskrift)

Vijeg bekrefter herved at herr Sigurd Tangen har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

S. Lolland (Attesten underskrives enten av to vitnerligbetruer eller av notarius, leiemann, forlikmann, skjøter eller autorisert eiendomsagter.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellesskap og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirksomhet er høyest til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesskifte av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

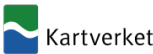
M o s s den ~~27/3-1947~~ 27/3-1947.

Til vitnerligbet

1. Hjørdis Tangen

2. _____

1) Det som ikke passer strykes.
NB: Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.



Attestert kopi av dok.nr. 1971/1613/87
Attesterings tidspunkt 2026-02-12 12:15

Side 1 av 2

Stemplet her 22/3-71
med kr. 305,-.

Dok.nr. 1613 Dagbokført 22/3 1971
MOSS SORENSKRIVEREMBETE
Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Gimder Petrus Gimdersen
Gimdersbo dbosseskoogen født 26/8-1894
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Leif K. Jensen
adr. Gimdersbo dbosseskoogen født 2/10-1925
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Gimdersbo
g.nr. 27 br.nr. 117 av skyld mk. i dboss herred¹⁾
matr.nr. i ¹⁾
for en kjøpesum stor kr. 30000 — helt til husarbeidet —
som er avgjort på omforenet måte.

Petrus Gimdersen og fru Karen har
borett i huset så lenge de ønsket
med prioritet eller obligasjonslån til
dbossbankene
Boretten er nedslutt til kr. 350,- pr år
inkl i kjøpesummen.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett Sam & Steneren I Oslo 11-69



Attestert kopi av dok.nr. 1971/1613/87
Attesterings tidspunkt 2026-02-12 12:15

Side 2 av 2

dboss den 15.3.1971.
Gimder Petrus Gimdersen
(Uttederens underskrift)

Vi/jeg bekrefter herved at Gimder Petrus Gimdersen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over
20 år.
John Gimdersen Annun Gimdersen
(Attesten undertegnes, enten av to vitnerlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift: av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen. 15/3-1971.
dboss den 17.3.1971.
Vi bekrefter at Karen Gundersen har undertegnet i vårt nærvær
og at hun Karen Gundersen
er over 20 år.
1. John Gimdersen
2. Annun Gimdersen
(Uttederens ektefelle)

¹⁾ Det som ikke passer strykes.



Attestert kopi av dok.nr. 1971/1613/87
Attestingstidspunkt 2026-01-16 10:10

Side 1 av 2

Stemplet her 22/3-71 med kr. 305,-.

Dok.nr. 1613 Dagbokført 22/3 1971
MOSS SØRENSKRIVEREMBEDE
Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Gunders Petrus Gundersen
Gundersbo Moosskogen født 24/8-1894
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Leif K. Jensen
adr. Gundersbo Moosskogen født 2/10-1925
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Gundersbo
g.nr. 27 br.nr. 117 av skyld mk. i Mooss herred')

matr.nr. i ')

for en kjøpesum stor kr. 30000 — heltkårsverk —
som er avgjort på omforenet måte.

Petrus Gundersen og sine hustru har
boret i huset så lenge de ønsket
med prioritet eller obligasjoner til
Moossbanken.
Boretten er nedsatt til kr. 350,- pr år
inkl i kjøpesummen.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelaugift å betale.

Nr. 41 a. Ennen Sam- & Sammenl. Oslo 11-69



Attestert kopi av dok.nr. 1971/1613/87
Attestingstidspunkt 2026-01-16 10:10

Side 2 av 2

Vi/ jeg bekrefter herved at Gunders Petrus Gundersen
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskrivener er over
20 år.
John Gundersen Annie Gundersen
(Attesten undertegnes, enten av to vitnerlighetsvinner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannfullmektig godtatt av namretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen. 15/3-1971.

Vi bekrefter at Karen Gundersen har undertegnet i vårt nærvær
og at hun er over 20 år.
Karen Gundersen
(Underskrift ektefelle)

1. John Gundersen
2. Annie Gundersen
3) Det som ikke passer strykes.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

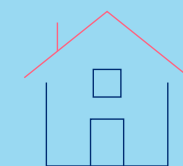
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Osloveien 73, 1534 MOSS. Gnr. 3, bnr. 1787, i MOSS kommune, oppdragsnr.: 1700260111
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

Notater



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Meglerhuset Borg AS

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no