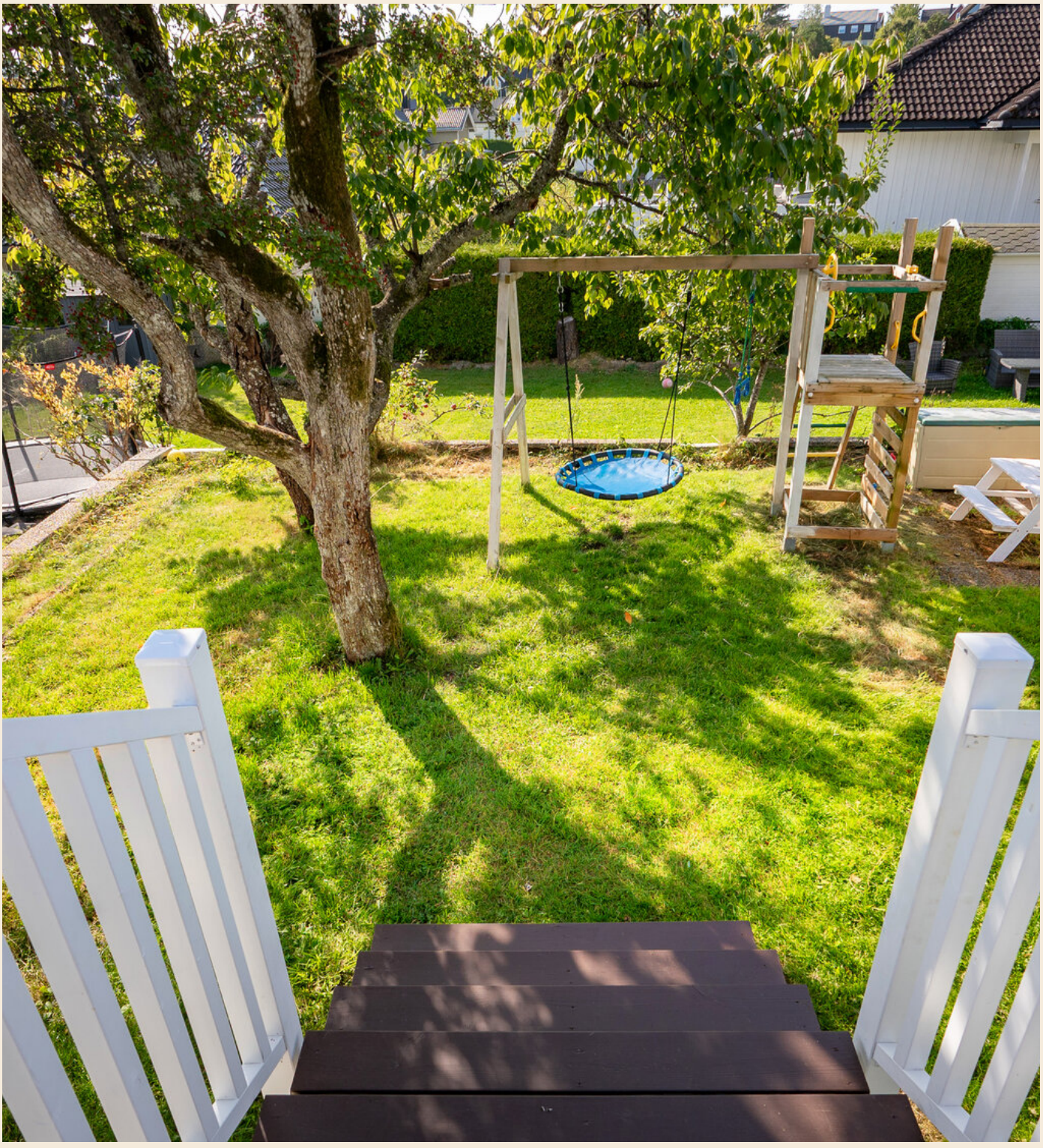
NORDVIK

Per Sivles vei 4B

4 soverom | 161 kvm | Enebolig



Velkommen til

Per Sivles vei 4B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
23 Om boligen
36 Nabolagsprofil
37 Tilstandsrapport
58 Egenerklæringsskjema
69 Andre vedlegg
79 Kontaktinfo
82 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
85 Forbrukerinformasjon om budgivning
86 Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.09.2026







Nøkkelinformasjon

Karakterfull og innholdsrik enebolig m/mansardtak - 4 sov, 3 bad og 2 stuer - Grønn og solrik hage - Uteplasser på 40m²

Prisantydning	**5 450 000,-**
Omkostninger	**137 340,-**
Totalpris	**5 587 340,-**
BRA-i	**161 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1966**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Per Sivles vei 4B!

Eiendommen ligger sentralt på vakre Jeløy, med nærhet til sjø, flotte turområder og badeplasser. Det er kort vei til barnehager, skoler, dagligvare og kollektivtilbud. Moss sentrum og togstasjon ligger innenfor gangavstand, samtidig som området byr på et rikt frilufts- og aktivitetstilbud året rundt.

- Innholdsrik enebolig med mansardtak
- 3 bad, 2 stuer og 4 soverom (mulighet for 5)
- Div. oppgraderinger utført de siste 10 år
- Vestvendt veranda og altan på totalt 40 kvm
- Grønn, skjermet hage med hagestue
- Parkering i halvpart av dobbelgarasje
- Flere boder med gode lagringsmuligheter
- 5 min. gange til flere barnehager og kort vei til skoler
- Gangavstand til sentrum og tog

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 80 kvm





2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm



























Altanen ligger høyt og fritt med utsikt mot både nærområdet og fastlandssiden.





Det er lune heller på gulv og god plass til ønsket møblering.

Nyt de vakre fargene fra solnedgangen med lysene fra omkringliggende boliger i bakgrunn.











To av tre bad i boligen er fra 2001, begge med vannbåren gulvvarme og flislagte overflater.





Bad i 1. etasje har dobbel servant, stort speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, samt skap.

Bad i 2. etasje har nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

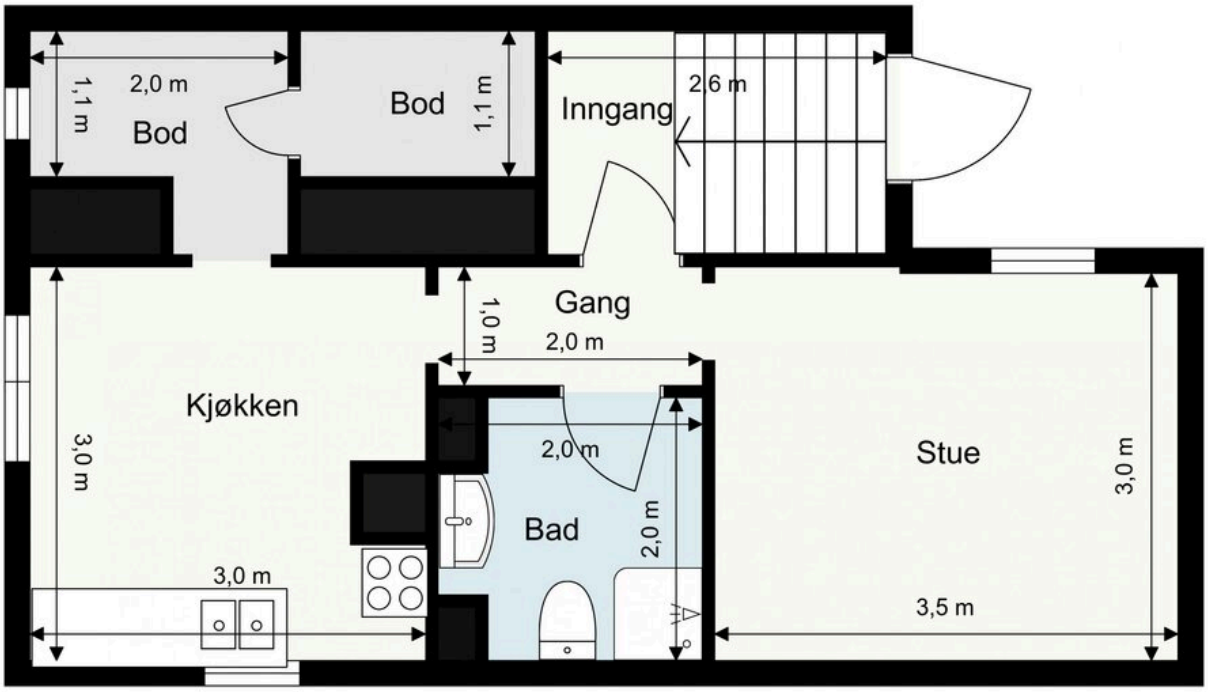


Planløsning

Underetasje
BRA-i: 31 kvm
Total BRA: 31 kvm

Per Sivles vei 4 B

0.Kjeller









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0135/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Per Sivles vei 4B, 1511 MOSS
Gnr 1, bnr 1908, snr 2 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Sigfried Gregers Arntzen

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
136 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
137 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 587 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 607 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 161 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 180 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 31 kvm. Trapperom, stue, kjøkken, bad/vaskerom.
Total BRA: 31 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, trapperom, gang 1, soverom 1, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang 2.
BRA-e: 1 kvm. Bod.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 13 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Trapperom, omkledningsrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 27 kvm. Altan.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 18 kvm. Garasje, bod.
Total BRA: 18 kvm.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: Entré, trapperom, gang, soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.
2. etasje: Trapperom, omkledningsrom, tre soverom og bad/vaskerom.
Kjeller: Trapperom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og boder.

Øvrige arealer:
- Bod med utvendig adkomst.
- Veranda på 13 kvm.
- Altan på 27 kvm.
- Garasje med bod.

Standard
En innholdsrik enebolig med personlighet og et karakterfullt ytre der mansardtak gir boligen et klassisk uttrykk og god utnyttelse av øverste etasje. Opprinnelig var boligen på kun ca. 50 kvm og hoveddelen av

konstruksjonene er derfor fra 2001 da boligen ble tilbygd og påbygd. I dag byr boligen på god plass over flere plan med romslige oppholdsarealer og hyggelige uteplasser. Boligen holder normal standard med nyere oppgraderinger, dog må det påregnes videre oppgraderinger.

Et innbydende inngangsparti ønsker velkommen, få meter fra parkering i garasje og på gårdsplass. Vel inne blir du møtt av en hyggelig entré med knaggrekke og et praktisk garderoberom innenfor der det også er trapp opp til 2. etasje. Gang og mellomgang har plass til oppbevaringsmøblement, og malt panel og lyse gulv går igjen i boligen for et lunt og lyst inntrykk.

Det sosiale oppholdsarealet med kjøkken og stue ligger i åpen løsning, med utforming som likevel gir naturlig avgrensning mellom sofahjørnet og matlagning. Varmepumpen fra 2020 bidrar til godt inneklima og vannbåren gulvvarme gir jevn oppvarming. Store vindusflater slipper inn dagslys og gir fint lysspill gjennom dagen.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2025 og har innredning fra 2024 med hvite, profilerte fronter og laminat benkeplate med fliser på vegg. Innredningen har godt med skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, kjøleskap og mikro. Skyvedør gir herfra adkomst til vindfang med biinngang på boligens vestside.

I 2024 fikk stue og kjøkken nytt laminatgulv, og takplatene var nye i 2025. Ved kjøkkenet er det plass til spisestue med utsyn mot egen uteplass. Ved spisestuen fører skyvedør i glass ut til sydvendt veranda på 13 kvm som ble pusset opp i 2022. Veranda har sol hele dagen, levegg mot nabo fra 2020, markise for skjerming og trapp ned til hagen. Hagen byr på rom for både lek og avslapning. Det grønne arealet er felles i sameiet, men sameierne har bruksrett til hver sin naturlige del.

Den ekstra stuen i 2. etasje har flere bruksmuligheter og smarte hylleløsninger. Trekk deg enkelt tilbake i en egen TV- og spillstue, et leserom, hjemmekontor eller et fint lekeområde for barna. Det er gjennomgående vannbåren gulvvarme i hele 2. etasje. Stuen var opprinnelig større da det er etablert et soverom og omkledningsrom i deler av arealet. Fra stuen i 2. etasje er det skyvedør i glass ut til altan på 27 kvm som bader i sol fra morgen til kveld. Altanen ligger høyt og fritt med utsikt mot både nærområdet og fastlandssiden, med lune heller på gulv og god plass til ønsket møblering.

Boligen har to bad fra 2001, begge med vannbåren gulvvarme og flislagte overflater. Bad i 1. etasje er innredet med dobbel nedfelt servant, speilskap med fem dører, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin, samt skap for oppbevaring. Bad i 2. etasje har nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det må påregnes oppgraderinger på våtrommene for å tåle bruk etter dagens krav.

De fire soverommene er fordelt med ett i 1. etasje og tre i 2. etasje. Soverom i 1. etasje var opprinnelig to soverom og utgjør i dag et stort rom med god plass til seng og garderobeløsning. Soverom mot sydøst er etablert i del av stue og ligger vegg-i-vegg med omkledningsrom. Her er det lagt nytt laminatgulv i 2021. Samtlige soverom har store vinduer med hylleløsning under og behagelige fargetoner, to av dem med eikeparkett.

Kjelleren ble pusset opp og delvis innredet i 2016, med varmekabler i rom brukt som stue, på kjøkken og bad/vaskerom. Rommene brukt til opphold er ikke godkjent for denne bruk. Kjøkkenet er utstyrt med dobbel servant og nisje for komfyr med avtrekksvifte over. Badet er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har ukjent alder med utførte moderniseringer.

For lagring opplyser selger at det er en egenoppført bod i hagen og en liten bod ved garasje, samt bod inne i garasjen.

Innvendige overflater:
- Vegger med fliser, malt panel, malt mdf panel og slettmalte flater.
- Gulv med laminat, parkett, laminatfliser og fliser.
- Malt panel og takessplater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber, pex (rør-i-rør), flexislange og malt kobber. Blanding av nyere og eldre rør.
- Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre rør.
- Varmepumpe fra 2020.
- To varmtvannsberedere på 200 liter, fra nyere dato og med ukjent høy alder.
- Vannbåren varme via el-kjel.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på gårdsplass som deles med Per Sivles vei 4C. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
2026: Lagt vinylgulv i deler av 2. etasje.
2025: Lagt takplater på kjøkken, lagt takplater i deler av stue i 1.etasje og pusset opp kjøkken.
2025: Nytt kjøkken.
2024: Lagt laminatgulv i stue og kjøkken.
2022: Pusset opp terrasse.
2021: Etablert soverom i stue 2. etasje.
2020: Satt opp vegg utvendig mot nabo.
2016: Pusset opp kjeller og innredet bad med toalett, dusj og vask.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Bad/våtrom i kjeller er utført som egeninnsats. Bidé på badet i 1. etasje ble fjernet i 202

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Det er satt opp en vegg mot nabohuset for å skjerme innsyn. Det er satt opp en vegg i 2. etasje bak pipen.
Vedovnene i kjeller og 2. etasje var installert ved overtakelse. Begge er senere fjernet. Terrassen i 1. etasje var etablert ved overtakelse. Utformingen er senere endret, og terrassen er pusset opp med nye terrassebord, ny trapp, nytt gelender, delvis nytt altanrekkverk og nye støtteben/betongkloss. Det er satt opp en liten utebod av tidligere eier Det er satt opp bod i garasjen av nåværende eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I kjelleren er det utført arbeid på det elektriske anlegget av elektroingeniør. Arbeidet er ikke søkt godkjent. Lysbryter på soverom i 1. etasje er flyttet og tilpasset ny vegg. Ved installasjon av nytt kjøkken i 1. etasje ble Moss Elektro benyttet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Ved installasjon av kjøkken ble arbeid på avløps- og vannrør utført av ufaglært. Det samme gjelder
rørarbeid i kjelleren i forbindelse med oppussing

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Arbeid som er utført: I 2001 ble det gjort en endring på eiendommen som manglet ferdigattest. Dette ble avdekket i 2020 og deretter ordnet via ansvarlig foretak. Det er oppført fasadevegg mot nabo for å skjerme innsyn, bod i garasje og bod inntil huset mot hagen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: I kjelleren var toalett, vask, vannforsyning og avløp etablert ved overtakelse. Plasseringen er senere endret, og det er innredet bad med dusj. Det er boret hull til avtrekksvifte. I 2. etasje er stue/kjøkken gjort om til to soverom, og
kjøkkenet er tatt ned.

11. 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Toalettet i 1. etasje ble skadet da et glass falt på det. Porselensbiter løsnet og ble limt på igjen. Det er noe avskalling oppå toalettet. Lekkasje fra stoppekran i 2. etasje i 2023. Vann trengte ned til 1. etasje. Skaden ble meldt til forsikring. Området ble tørket, og skap i 1. og 2. etasje ble fjernet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Aldri blitt brukt av oss.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: : Ved store mengder nedbør over tid kan det samle seg noe vann på gulvet i kjelleren i bunnen av trappa/inn mot gangen i kjelleren. Fuktskade på mdf plate i et rom i kjelleren er avdekket i tilstandsrapporten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det er feil på motoren til garasjeporten. Porten har slitasje på hjul og skinner

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Jordfeilbryteren har slått ut ved enkelte anledninger. Årsak er ikke kjent

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Sprekk i murpuss på veggen mot parkeringen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Sluket i vasken på bad i 1. etasje har ved enkelte anledninger vært tett. Beboer har løst dette med slukrens.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Beskriv: Det ble observert en mus i 2. etasje i 2018. Ingen observasjoner senere. Det forekommer insekter i kjelleren

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger skaderapport fra vannskaden i 2023 som er omtalt tidligere i egenerklæringen.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter

som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei. Eventuell kommentar: Nei, utover dokumentene som utarbeides i forbindelse med dette salget.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja. Beskriv: Det mangler ferdigattest for vegg oppført mot nabo for å skjerme innsyn.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Nabo to hus unna har søkt om oppføring av carport.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Det foreligger sameieavtale som regulerer bruken av grøntarealene sammen med nabo i nr. 4C

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Hos tidligere eier oppstod lekkasje fra kjøleskap i 1. etasje. Skadet område ble fjernet, og det er lagt nytt gulv. I 2. etasje
oppstod fuktskade på parkett som følge av samme hendelse. Det er lagt nytt gulv oppå.

Bygningssakkyndig
Norsk Boligtakst AS

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig: Taket er tekket med glasert takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Snøfangere er montert. Mansardtak. Undertak av rupanel. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2001 og med ukjent høy alder. Ytterdører i tre. Verandadør og altandør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent alder. Fra stue/kjøkken er det utgang til veranda på 13 kvm. Fra trapperom i 2. etasje er det utgang til altan/takterrasse på 27 kvm.

Innvendig: Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre.

Tomteforhold: Byggegrunn av stabile faste masser. Drenering med ukjent høy alder. Grunnmur av plasstøpt betong. Flat og noe skrånende tomt. Terrenget heller ikke nevneverdig inn mot bygningskroppen.

GARASJE
Støpt plate til mark. Ringmur av Leca. Vegger av bindingsverk. Halvvalmet tak, tekket med glasert takstein. Motorisert port. Generelt etterslep på vedlikehold.

Oppgraderinger må påregnes.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

TG2
- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. Konsekvens/tiltak: Tilstanden må overvåkes. Tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg. 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.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting). Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Konsekvens/tiltak: Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Råteskadet bordkledning bør skiftes ut. 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. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning. Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger. Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid. Det

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

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder altan/takterrasse. Værslitt rekkverk på altan/takterrasse.
Konsekvens/tiltak: Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon. Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

- Overflater - gulv
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Konsekvens/tiltak: Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Overflater - vegger og himlinger
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Konsekvens/tiltak: Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm. Laminatfliser i kjeller har skader etter antatte kapilærkrefter og fuktoppsug fra grunn.
Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold. Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør. Sees i sammenheng med «drenering». Ved renovering bør det gjøres tiltak med fuktsperre på gulv m.m.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er observert fuktkrevende insekter. Noe tegn til tidligere borrebilleaktivitet i taket i ikke målbart teknisk rom i kjeller. Konsekvens/tiltak: Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

- Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist at overflater har noe skader.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning.

- Kjeller - Kjøkken - Avtrekk
Begynnende høy alder på ventilator. Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

- 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Konsekvens/tiltak: Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

- Innvendige vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder de eldste rør. Enkelte VVS-arbeider er utført uten dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Rørlegger bør kontaktes for å gå igjennom anlegget.

- Innvendige avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder de eldste rør. Enkelte VVS-tilkoblinger er utført uten dokumentasjon.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Rørlegger bør kontaktes for å gå igjennom anlegget.

- Ventilasjon
Flere rom mangler tilluft via fast ventilering.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

- Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Beredere er tilkoblet vanlig stikkontakt. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon (gjelder bereder med ukjent høy alder). Konsekvens/tiltak: Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Beredere skal etter dagens forskrifter

være tilkoblet med fast kobling. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres. Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet. Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Det er påvist at reguleringsventilene er trege eller ikke lar seg bruke. Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, og det må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson. Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.

- Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er påvist svellinger i nedre del av mdf panel i kjeller som indikerer fuktinnsig og kapilærkrefter. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes dog relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme. Konsekvens/tiltak: Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning. Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid. Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser. Tilstanden må overvåkes og spesielt ved store nedbørsmengder. Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drensrør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.

- Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren). Konsekvens/tiltak: Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon. Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling. Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet. Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.

TG3
- Ytterdører
Det er påvist råte eller store skader i dører. Gjelder ytterdører på begge gavlvegger samt altandør. Konsekvens/tiltak: Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner. Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

- Kjeller - Bad/vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- 1. etasje - Bad/vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- 2. etasje - Bad/vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid må det monteres dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverkene på veranda og altan/takterrasse er for lave i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, platetopp, stekeovn og mikro medfølger.

Oppvaskmaskin medfølger ikke.
Følgende medfølger ikke:
Enkelte taklamper, panelovner, garderobeskap i 2. etasje, TV-er, gardiner og bildehyller.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
1. etg: Varmepumpe i stue. Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og på bad/vaskerom.
2. etg: Vannbåren gulvvarme i hele 2. etg.
Kjeller: Varmekabler i stue, på kjøkken og bad/vaskerom.
For øvrig elektrisk oppvarming

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 50 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 298,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr. 11 266,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm.
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnec kr. 999,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 825,- pr. 01.01.2025
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 049 062,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 196 246,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli

endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet GlobalConnect. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Sameiet

Om sameiet
Sameiet heter Eierseksjonssameiet Per Sivles vei 4B og består av to boenheter. Det er ingen drift i sameiet. Vedtektene ligger vedlagt og gir beskrivelse av at det er eksklusiv bruksrett på en del av hagen og at seksjonen disponerer en plass i garasje, samt en biloppstillingsplass foran garasjen.

Informasjon om fellesgjeld
De to seksjonene i sameiet har ingen felles lån eller gjeld.

Vedtekter og husordensregler
Det er utarbeidet vedtekter. Disse er vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold
Ingen restriksjoner rundt dyrehold.

Sameiets forsikring
Det er ikke felles forsikring i sameiet. Selgers forsikringsselskap er Storm forsikring
Polisenr. 829814

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 923 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som deles med naboen Per Sivles vei 4C. Sameiet består av to boenheter. Det er ingen drift i sameiet. I vedtektene står det: Det foreligger en eksklusiv bruksrett på noe av fellesarealet som hver seksjonseier plikter å holde i stand for egen regning (se vedlegg).

Tomten har gode utearealer med flat hage som gir fine bruks- og oppholdsmuligheter. Hagearealet er delvis skjermet med hekk mot vest. Fra terrassen er det direkte adkomst til hagen via trapp. Uteområdene egner seg godt for både lek, rekreasjon og hyggelige sammenkomster. Gårdsplassen og dobbelgarasje deles med naboeiendommen i Per Sivles vei 4C. Selger opplyser at det er behov for reparasjon av garasjeportåpner og service av garasjeport.

Adkomst
Se kartskisse i annonser. Det vil bli skiltet med visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et rolig og veletablert nabolag på Jeløya, like ved sjøen og rekreasjonsområder i natur og friluft. Fra boligen er det litt over 2 km til Moss sentrum og ca. 1,6 km til Moss stasjon med gode togforbindelser på Østfoldbanen, samt ferjeforbindelse til Horten. Innenfor 500 meter ligger det flere barnehager, barneskole og Hoppern ungdomsskole ligger i 10 min. gangavstand. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Coop Extra som ligger 6 min. gange fra boligen eller Joker Jeløy. Kollektivtilbudet i Moss består av buss og tog, med bussholdeplass ca. 300 meter fra eiendommen.

Det meste vakre Jeløya har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna. Jeløya er et svært naturskjønt område med idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, sommer som vinter. Her finnes en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap og mulighet for båtliv. I nærhet til boligen ligger Reierskogen og det er kort vei til både Sølystranda og Fiskestranda - deilige badeplasser med barnevennlig sandstrand og lekeapparater. Like bortenfor Fiskestranda ligger Sjøbadet som er en av de mest populære badeplassene på Jeløya med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og gressletter.

Albyskogen er en av de mest populære perlene på Jeløya, med flere strender og badeplasser, gode skogsområder, utsiktspunkt på Rødsåsen og ikke minst Alby gård med røtter tilbake til vikingtiden. Ved gården ligger Galleri F15 med kunstutstillinger og en koselig kafé. Området er et flott turområde både for to- og firbente. På naboeiendommen ligger Røed gård i idylliske omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé.

Bellevue stadion, som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, går du til på 7 min. Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø, som holder til ved Søly båthavn, i et område som også er yndet for ivrige surfere og kitere. Moss har ellers et rikt kulturliv og et variert sport- og aktivitetstilbud, kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater.

I Moss og omegn finner du Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det en kjøretur på 18 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i

Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon
Per Sivles vei 22 (busstopp): 3 min. gange
Moss stasjon: 19 min. gange
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager
Bellevue Barnehage: 4 min. gange
Torderød barnehage og skole (1-10.trinn): 5 min. gange
Ramberg barnehage og skole (1-7.trinn): 11-12 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 19 min. gange
Refsnes skole (1-7.trinn): 20 min. gange
Hoppern skole (8-10.trinn): 10 min. gange
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke dokumentasjon eller tegninger på den opprinnelig oppførte boligen og byggeår er usikkert. I følge boligens matrikkel er 1966 første registrerte etablering. Boligen ble tilbygget og påbygget i 2001, og mesteparten av arealet stammer dermed fra 2001.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for den opprinnelige eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Per Sivles vei 4B er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det foreligger ferdigattest for påbygg av ny etasje på eksisterende enetasjes bolig, datert 06.02.2019. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I følge matrikkel foreligger det også ferdigattest på tilbygg datert 2019 som omhandler dagens kjøkken mot vest og utvidet inngangsparti mot øst. Det er mottatt tegninger fra Moss kommune vedr. tilbygg.

Det foreligger tegninger fra seksjonering datert 13.02.2019. Disse har noen avvik mot dagens løsning;
1. etg.: Kjøkken er flyttet til tilbygg mot vest (2019). To soverom mot nordvest er omgjort til et stort.
2. etg.: Det ser ut til at det er fjernet et kjøkken i vestre del av stue. Det er etablert et soverom og omkledningsrom mot syd i del av stue.
Kjelleretasje er innredet med gang, stue, kjøkken, bad og boder. Rom brukt som oppholdsrom er ikke omsøkt og ikke godkjent for varig opphold. Kjeller har kun utvendig adkomst.

Det foreligger tegninger av dobbelgarasje datert 1984 med godkjenning fra nabo i 4A vedr. plassering på tomten. Garasje deles med nabo i 4C.

Det presiseres at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Vei, vann og avløp
Adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse og er tilknyttet følgende kommune og reguleringsplan:
Kommuneplan id. KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 923 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplan, Id: 94. Navn: BELLEVUE. OMR. MELLOM JEDERVEGEN, PER SIVLES VEG, OG ORKERØDGATA. Plantype: Mindre reguleringsendring. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 30.01.1974.
Delareal: 923 m2. Formål: Boliger.

Selger opplyser om nabovarsel mottatt 2024/2025 vedr. plan om oppsetting av carport i Per Sivles vei 8.

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3103/1/1908/2:
24.04.1967 - Dokumentnr: 1848 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1907
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1908
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eier av Per Sivles vei 6 har gitt

samtykke til at eiendommene Per Sivles vei 4A og 4B kan oppføre våningshus og garasje med en avstand på 3,10 meter fra naboeiendommen. Samtykket innebærer også aksept for at tiltaket kan stenge eller tildekke vindu på Per Sivles vei 6.

29.03.2004 - Dokumentnr: 3055 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra MOSS KOMMUNE VAR-SEKSJONEN
Overført fra: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:1908
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eiendommene Per Sivles vei 4, 4A og 4B har solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles privat ledningsnett for vann og avløp, fra tilknytningspunktet på kommunal hovedledning og frem til forgreningspunkt for den enkelte eiendom.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller

via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 65 400,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (pakkepris, alle inkl.) kr. 7 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. september 2026

Ansvarlig megler
Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

Megler 2
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Meglerforetaket
Nordvik Moss
Bernt Ankers gate 17
1534 MOSS
Juridisk navn: Moss Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 832574112

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Per Sivles vei 4B

Nabolaget Torderød - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.) 90 elever, 7 klasser	5 min 0.5 km
Ramberg skole (1-7 kl.) 374 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Reier skole (1-7 kl.) 254 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Refsnes skole (1-7 kl.) 213 elever, 13 klasser	19 min 1.6 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 410 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	22 min 1.9 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	9 min 3.1 km

Offentlig transport

Per Sivles vei 22 Linje 206	3 min 0.3 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

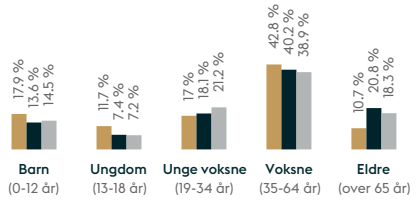
Barnehager

Bellevue barnehage (0-5 år) 80 barn	4 min 0.3 km
Foreningen Torderød barnehage ... 14 barn	5 min 0.5 km
Ramberg barnehage (1-5 år) 59 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Jeløy	6 min
Joker Jeløy	11 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torderød	1 228	488
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Bellevue kunstgressbane	7 min
Hoppern skole	10 min
Lasses Gym	15 min
Ditt Treningssenter	22 min

«Polig nabolag med ganske sentral beliggenhet. Fint for barn med lite trafikk.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering

Lett 86/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Per Sivles vei 4 B, 1511 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1908, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 03.08.2026 **Rapportdato:** 01.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4771 **Eiendomsverdi ref nr:** SV7652

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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.



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Enebolig med opprinnelig ukjent høy alder.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Boligen ble tilbygget og påbygget i 2001. Før dette var boligen kun ca. 50 kvm, og hoveddelen av konstruksjonene er derfor fra 2001.

Garasje oppført i antatt 1985. Deles med nabo.

Standarden er normal, men det må påregnes oppgraderinger. Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat, parkett, laminatfliser og fliser.
Veggoverflater av fliser, malt panel, malt mdf panel og slettmalte flater.
I tak er det malt panel og takessplater.
Lukket trapp i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Varmepumpe i stue i 1. etasje.
Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og på bad/vaskerom i 1. etasje.
Vannbåren gulvvarme i hele 2. etasje.
Varmekabler i stue, på kjøkken og bad/vaskerom i kjeller.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i kjeller med ukjent opprinnelig alder, modernisert i 2016. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 1. etasje fra 2001. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 2. etasje fra 2001. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i kjeller med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra 2024. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og mikrobølgeovn, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, pex (rør-i-rør), flexislange og malt kobber.
Blanding av nyere og eldre rør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre rør.
Varmepumpe fra 2020.
To varmtvannsberedere på 200 liter, fra nyere dato og med ukjent høy alder.
Vannbåren varme via el-kjel.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent høy alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Det må videre påregnes at flere rom må bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også registrert enkelte avvik på fasadene som kan være søknadspliktige overfor kommunen. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere informasjon og avklaring. Det er for øvrig alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Halvpart av garasje

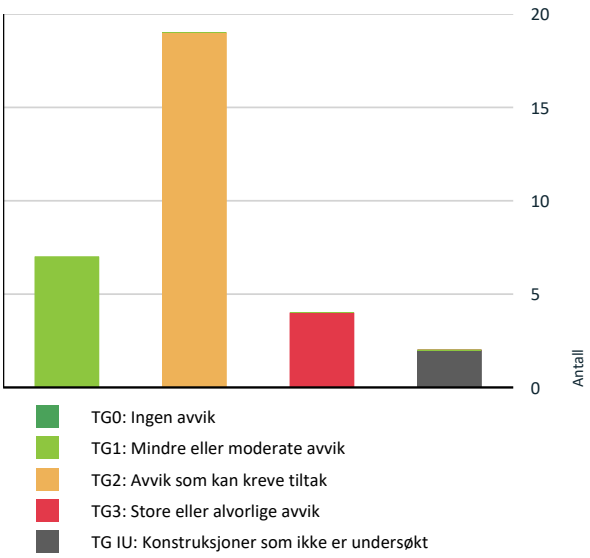
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boden er ikke tegnet inn på byggetegningen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

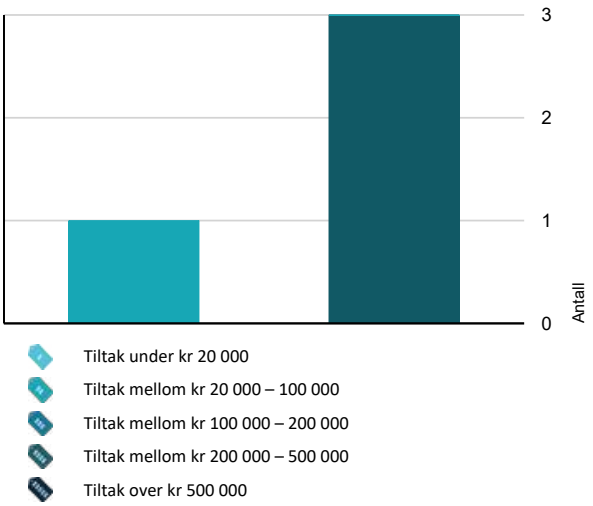
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 og beskriver bygningens tekniske tilstand slik den fremstod på befaringstidspunktet. Rapporten bygger på visuelle observasjoner, utførte registreringer, tilgjengelig dokumentasjon, mottatte opplysninger fra eier eller rekvirent, samt undersøkelsesmetoder og omfang fastsatt i standarden.

Rapporten gir en faglig vurdering av bygningens tilstand på undersøkelsestidspunktet, men er ikke en garanti for at feil, mangler eller skader ikke foreligger utover det som er registrert og beskrevet.

Undersøkelsen er gjennomført som en ikke-destruktiv tilstandsvurdering. Med mindre annet er angitt, er det ikke foretatt åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller andre inngrep. Skjulte eller utilgjengelige konstruksjoner kan derfor kun vurderes indirekte gjennom observasjoner, målinger, symptomer og bygningsteknisk skjønn. Vurderingene gjelder forholdene slik de fremstod på befaringsdagen. Bygningens tilstand kan påvirkes av klima, belastning, bruk, vedlikehold, aldring og andre forhold som endrer seg over tid. Områder som var tildekket eller utilgjengelige på befaringstidspunktet, er vurdert ut fra de observasjoner som var mulig å gjennomføre uten inngrep. Forhold som kun opptrer under spesielle værforhold, årstider eller belastningssituasjoner, kan være vanskelig eller umulig å avdekke ved en ordinær befaring.

Registrering av fuktforhold er basert på målinger og observasjoner utført under befaringen. Fuktnivåer kan variere betydelig gjennom året som følge av temperatur, nedbør, ventilasjon, oppvarming og bruksmønster.

Rapporten omfatter ikke prosjekteringskontroll, dimensjoneringskontroll, byggesaksmessig kontroll eller full vurdering av forskriftsmessig utførelse. Tekniske installasjoner, herunder elektriske anlegg, ventilasjon, brannvarslingsanlegg og andre spesialtekniske installasjoner, er ikke underlagt full fagteknisk kontroll med mindre dette er særskilt angitt. Oppgitte varmekilder er ikke funksjonstestet eller vurdert nærmere, og opplysningene om disse er basert på informasjon fra eier.

Vurderinger av skjulte vann-, avløps- og dreneringssystemer er i hovedsak basert på alder, tilgjengelige opplysninger, synlige forhold og funksjonskontroller. Eventuelle vurderinger av levetid, vedlikeholdsbehov eller utskiftningsbehov bygger på bygningsteknisk erfaring og observerte forhold.

Der det registreres symptomer på skade, avvik eller forhøyet risiko, beskriver rapporten de observerte forholdene. Omfang og årsak kan i enkelte tilfeller først avklares gjennom videre undersøkelser.
Rapporten må leses i sin helhet. Tilstandsgrader, risikovurderinger og observasjoner må vurderes samlet og i sammenheng med rapportens forutsetninger, begrensninger og anbefalinger. Det kan ikke utelukkes at forhold som ikke var synlige eller registrerbare på befaringstidspunktet, avdekkes på et senere tidspunkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** — Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverkene på veranda og altan/takterrasse er for lave i forhold til dagens krav. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med glasert takstein.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

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

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden må overvåkes. Tidspunkt for utskiftning av undertak og taktekking nærmer seg.

• 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.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Snøfangere er montert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Mansardtak.
Undertak av rupanel.

På befaringsdagen måles det tørre normale verdier og det er ingen tegn til avvik. For avvik på alder, se «Taktekking».

Det understrekes at loftet er svært tildekket av innbo og det utelukkes derfor ikke skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting).

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.

• 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.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.

• Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 2001 og med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

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



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

Verandadør og altandør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist råte eller store skader i dører. Gjelder ytterdører på begge gavlvegger samt altandør.

Konsekvens/tiltak

• Råte eller store skader i dører medfører redusert styrke, tetthet og funksjon. Dette kan føre til varmetap, fuktinntrengning og videre skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde dører. Omfanget av skadene bør vurderes, og årsaken til eventuell fuktpåvirkning må utbedres for å sikre en varig løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stue/kjøkken er det utgang til veranda på 13 kvm.

Fra trapperom i 2. etasje er det utgang til altan/takterrasse på 27 kvm.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Gjelder altan/takterrasse.

• Værslitt rekkverk på altan/takterrasse.

• Rekkverkene på veranda og altan/takterrasse er for lave i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat, parkett, laminatfliser og fliser.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater av fliser, malt panel, malt mdf panel og slettmalte flater.
I tak er det malt panel og takessplater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke til grunn i kjeller.
Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

• Laminatfliser i kjeller har skader etter antatte kapilærkrefter og fuktoppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke både funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• Sees i sammenheng med «drenering». Ved renovering bør det gjøres tiltak med fuktsperre på gulv m.m.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke fysisk mulig med hulltaking på rom under terreng da det er panel påført rett på mur og øvrige vegger er av mur.

Se «Fuktsikring og drenering» for fuktmåling og vurdering.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp i tre mellom etasjene.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktkrevende insekter. Noe tegn til tidligere borrebilleaktivitet i taket i ikke målbart teknisk rom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i kjeller med ukjent opprinnelig alder, modernisert i 2016. Rommet får tilstandsgrad 3 grunnet alder på opprinnelig membran/vanntett sjikt, sluk etc. Moderniseringen ble utført som selvbygger i 2016.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 1. etasje fra 2001.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vannrør går rett i etasjeskillere og kommer til syne i kjeller. Det måles ingen unormale verdier.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje fra 2001.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid må det monteres dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet.

• Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (soverom) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i kjeller med ukjent alder.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra 2024.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap og mikrobølgeovn, underbygget oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber, pex (rør-i-rør), flexislange og malt kobber.
Blanding av nyere og eldre rør.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder de eldste rør.

• Enkelte VVS-arbeider er utført uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Rørlegger bør kontaktes for å gå igjennom anlegget.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Blanding av nyere og eldre rør.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder de eldste rør.

• Enkelte VVS-tilkoblinger er utført uten dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Tilstanden må overvåkes.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Rørlegger bør kontaktes for å gå igjennom anlegget.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.

Vurdering av avvik:

• Flere rom mangler tilluft via fast ventilering.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2020.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

To varmtvannsberedere på 200 liter fra nyere dato og med ukjent høy alder.
Montert i ikke målbart teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Beredere er tilkoblet vanlig stikkontakt.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon (gjelder bereder med ukjent høy alder).

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Beredere skal etter dagens forskrifter være tilkoblet med fast kobling. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

• Manglende avrenning kan føre til at lekkasjevann sprer seg ukontrollert, med økt risiko for omfattende vannskader.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme via el-kjel.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at reguleringsventilene er trege eller ikke lar seg bruke.

• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, og det må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer.

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 elektrovirksomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Basert på alder på det elektriske anlegget samt enkelte observasjoner, anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Brannslukningsapparat og røykvarslere er iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av stabile faste masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Drenering med ukjent høy alder.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje

• Det er påvist svellinger i nedre del av mdf panel i kjeller som indikerer fuktinnsig og kapilærkrefter.

• Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det måles forhøyede verdier i kjeller. Vurderes dog relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Tilstanden må overvåkes og spesielt ved store nedbørsmengder.

• Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drensrør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av plasstøpt betong.

Det understrekes følgende:
Tilstandsvurderingen er basert på registrerbare forhold på befaringsdagen. For konstruksjoner som helt eller delvis er skjult, vil vurderingen nødvendigvis være beheftet med usikkerhet, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes uten nærmere undersøkelser.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk (trykk fra massene, f.eks jord, leire og fyllmasser, som ligger inntil grunnmuren).

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

• Jordtrykk kan påvirke konstruksjonen med risiko for videre deformasjoner og svekket stabilitet.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere belastningen og sikre konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og noe skrånende tomt.
Terrenget heller ikke nevneverdig inn mot bygningskroppen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverkene på veranda og altan/takterrasse er for lave i forhold til dagens krav.

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

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Halvpart av garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1985

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

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt plate til mark.
Ringmur av Leca.
Vegger av bindingsverk.
Halvvalmet tak, tekket med glasert takstein.
Motorisert port.

Generelt etterslep på vedlikehold. Oppgraderinger må påregnes.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	31			31	
1. etasje	79			79	13
2. etasje	51			51	27
Bod (utvendig adkomst)		1		1	
SUM	**161**	**1**			**40**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, stue, kjøkken, bad/vaskerom		
1. etasje	Entré, trapperom, gang 1, soverom 1, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang 2		
2. etasje	Trapperom, omkledningsrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
Bod (utvendig adkomst)		Bod	

Kommentar

Ikke målbart teknisk rom i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er registrert avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk av boligen. Det må videre påregnes at flere rom må bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel. Det er også registrert enkelte avvik på fasadene som kan være søknadspliktige overfor kommunen. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere informasjon og avklaring. Det er for øvrig alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken og veranda.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar ovenfor ref bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel.

Halvpart av garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boden er ikke tegnet inn på byggetegningen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.8.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Sigfried Gregers Arntzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1908		2	923 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Per Sivles vei 4 B

Hjemmelshaver
Sigfried Gregers Arntzen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med meget god beliggenhet på Jeløya i Moss kommune. Det er kort vei til skoler, barnehage og aktivitetstilbud. Området er tradisjonelt ansett for å være attraktivt, spesielt blant barnefamilier. Nærhet til rekreasjonsområder med mange turstier på Jeløya. Moss sentrum er lett tilgjengelig innenfor få minutter med bil. Bykjernen har alle sentrumsfasiliteter, gågate og kjøpesenter. Her finner man også bussterminal og jernbanestasjon med god kommunikasjon til Oslo/Halden. Ca. 35 minutter til Oslo med tog.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten deles med seksjon 1. Aktuell tomt er opparbeidet med belegningsstein på gårdsplass, gressplen, beplantning, trær m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av stabile faste masser. Grunnmur av plasstøpt betong. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Mansardtak tekket med glasert takstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer, verandadør og altandør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.08.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	03.08.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	15.06.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	29.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sigfried Gregers Arntzen	9578-5998-4-924793	2026-09-06 18:26:55

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. sep. 2026

Oppdragsnummer
41-0135/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Per Sivles vei 4B, 1511 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Sigfried Gregers Arntzen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 829814
Forsikret i: Storm forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bad/våtrom i kjeller er utført som egeninnsats. Bidé på badet i 1. etasje ble fjernet i 2021.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er satt opp en vegg mot nabohuset for å skjerme innsyn. Det er satt opp en vegg i 2. etasje bak pipen. Vedovnene i kjeller og 2. etasje var installert ved overtakelse. Begge er senere fjernet. Terrassen i 1. etasje var etablert ved overtakelse. Utformingen er senere endret, og terrassen er pusset opp med nye terrassebord, ny trapp, nytt gelender, delvis nytt altanrekkverk og nye støtteben/betongkloss. Det er satt opp en liten utebod av tidligere eier Det er satt opp bod i garasjen av nåværende eier.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I kjelleren er det utført arbeid på det elektriske anlegget av elektroingeniør. Arbeidet er ikke søkt godkjent. Lysbryter på soverom i 1. etasje er flyttet og tilpasset ny vegg. Ved installasjon av nytt kjøkken i 1. etasje ble Moss Elektro benyttet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i nåværende eiers eiertid.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ved installasjon av kjøkken ble arbeid på avløps- og vannrør utført av ufaglært. Det samme gjelder rørarbeid i kjelleren i forbindelse med oppussing.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: I 2001 ble det gjort en endring på eiendommen som manglet ferdigattest. Dette ble avdekket i 2020 og deretter ordnet via ansvarlig foretak. Det er oppført fasadevegg mot nabo for å skjerme innsyn, bod i garasje og bod inntil huset mot hagen.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I kjelleren var toalett, vask, vannforsyning og avløp etablert ved overtakelse. Plasseringen er senere endret, og det er innredet bad med dusj. Det er boret hull til avtrekksvifte. I 2. etasje er stue/kjøkken gjort om til to soverom, og kjøkkenet er tatt ned.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Toalettet i 1. etasje ble skadet da et glass falt på det. Porselensbiter løsnet og ble limt på igjen. Det er noe avskalling oppå toalettet. Lekkasje fra stoppekran i 2. etasje i 2023. Vann trengte ned til 1. etasje. Skaden ble meldt til forsikring. Området ble tørket, og skap i 1. og 2. etasje ble fjernet.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke brukt i nåværende eiers eiertid.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ved store mengder nedbør over tid kan det samle seg noe vann på gulvet i kjelleren i bunnen av trappa/inn mot gangen i kjelleren. Fuktskade på mdf plate i et rom i kjelleren er avdekket i tilstandsrapporten.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det er feil på motoren til garasjeporten. Porten har slitasje på hjul og skinner.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Jordfeilbryteren har slått ut ved enkelte anledninger. Årsak er ikke kjent.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Sprekk i murpuss på veggen mot parkeringen

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Sluket i vasken på bad i 1. etasje har ved enkelte anledninger vært tett. Beboer har løst dette med slukrens.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble observert en mus i 2. etasje i 2018. Ingen observasjoner senere. Det forekommer insekter i kjelleren.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det foreligger skaderapport fra vannskaden i 2023 som er omtalt tidligere i egenerklæringen.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei, utover dokumentene som utarbeides i forbindelse med dette salget.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Ja

Beskriv: Det mangler ferdigattest for vegg oppført mot nabo for å skjerme innsyn.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabo to hus unna har søkt om oppføring av carport.

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Det foreligger sameieavtale som regulerer bruken av grøntarealene sammen med nabo i nr. 4C.

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Hos tidligere eier oppstod lekkasje fra kjøleskap i 1. etasje. Skadet område ble fjernet, og det er lagt nytt gulv. I 2. etasje oppstod fuktskade på parkett som følge av samme hendelse. Det er lagt nytt gulv oppå.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 41-0135/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sigfried Gregers Arntzen	**2026-09-06**

Identifikasjon

Sigfried Gregers Arntzen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Per Sivles vei 4B, 1511 MOSS

Detaljering

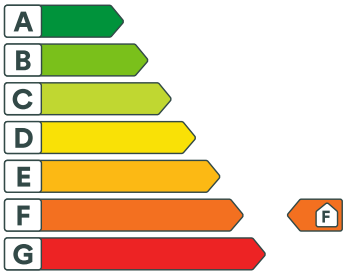
Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest



Adresse **Per Sivles vei 4B, 1511 MOSS**	
Dato for energimerking **03.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-326241**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **145739918**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **1908**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **161,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **161,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **355,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **360,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 107 kWh**

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Per Sivles vei 4B, 1511 MOSS

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 28: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 25: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 26: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 27: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Vedtekter

for

eierseksjonssameiet i Per Sivles vei 4 B

Eiendommens grunnboksbetegnelse:

0104 Moss kommune. Gårdsnummer 1 Bruksnummer 1908

Antall styremedlemmer:

Eierseksjonssameiet Per Sivles vei 4 B skal ha 2 styremedlemmer.

Eierseksjonenssameienavn:

Eierseksjonssameiet Per Sivles vei 4 B.

Uteområder.

Uteområdene disponeres i fellesskap av begge seksjonene.

Det foreligger en eksklusiv bruksrett på noe av fellesarealet som hver seksjonseier plikter å holde i stand for egen regning. (se vedlegg)

Garasje/biloppstillingsplasser/parkering

Seksjon 1 og 2 disponerer en plass hver i fellesgarasje samt en biloppstillingsplass hver foran garasjen del de disponerer.

Vedlikeholdskostnader

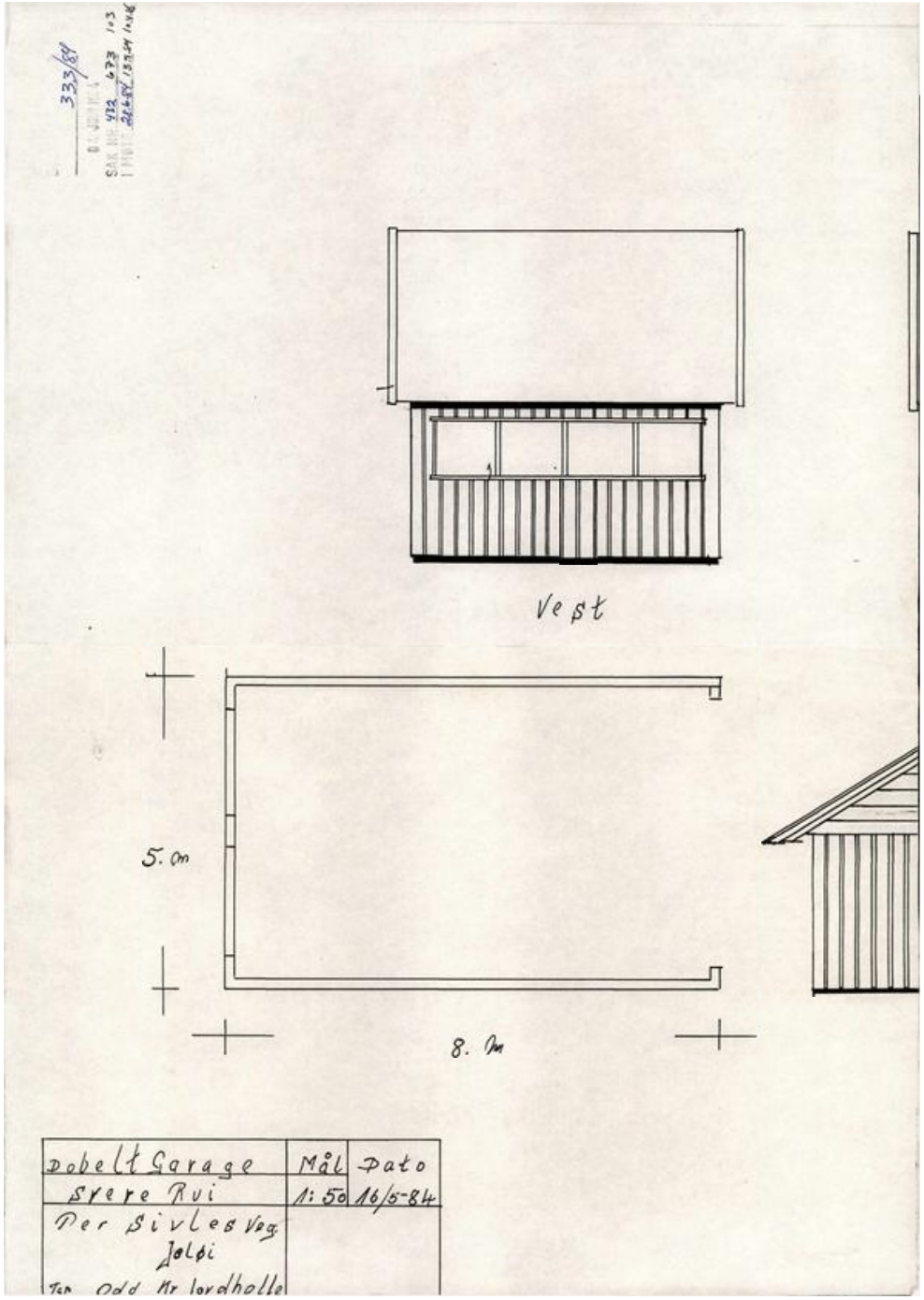
Hver sameier bekoster ytre - og indre vedlikeholdskostnader på sin seksjon.

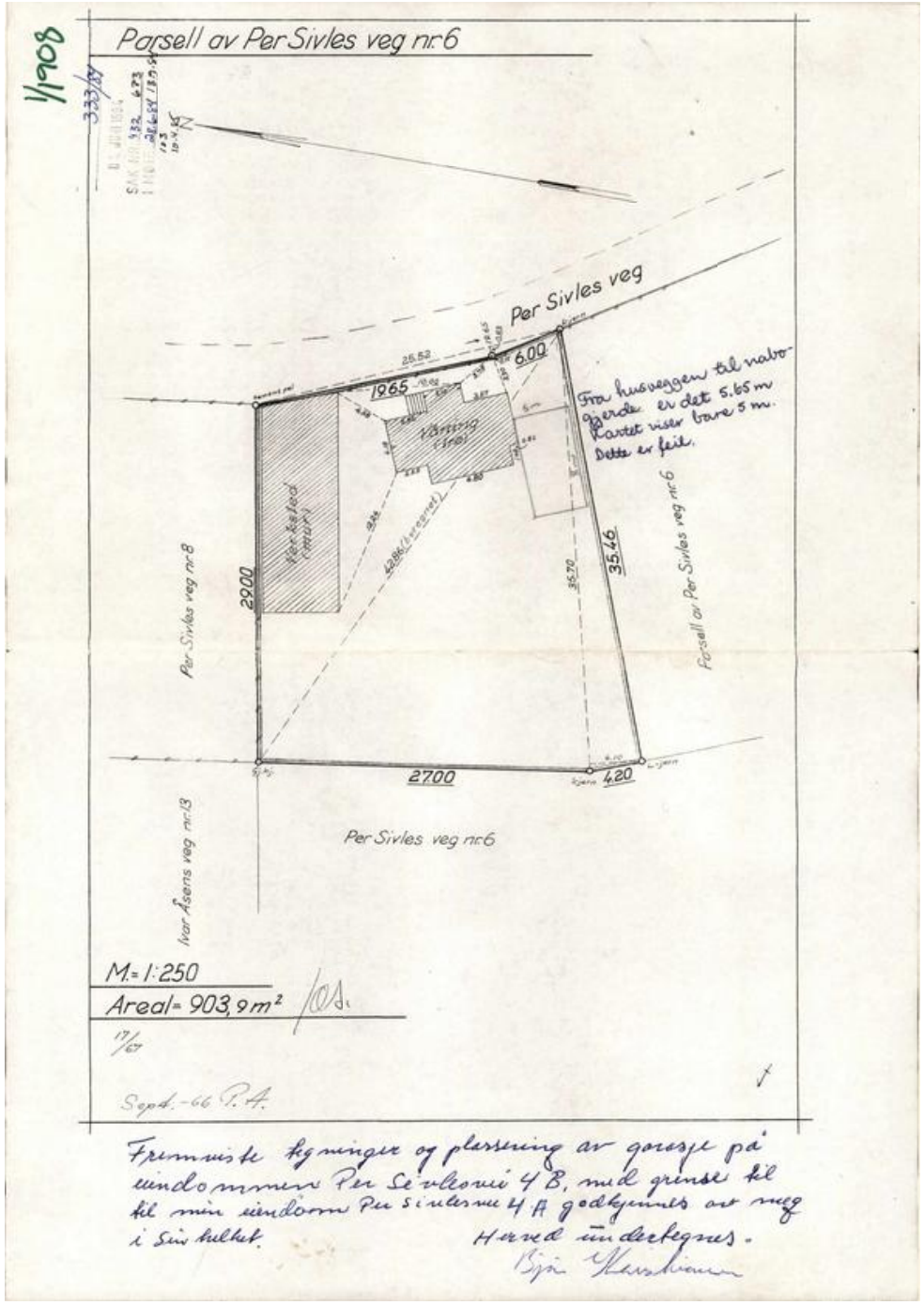
Vedlikeholds kostnadene deles likt på fellesarealer og garasjen.

Moss

---------- ----------

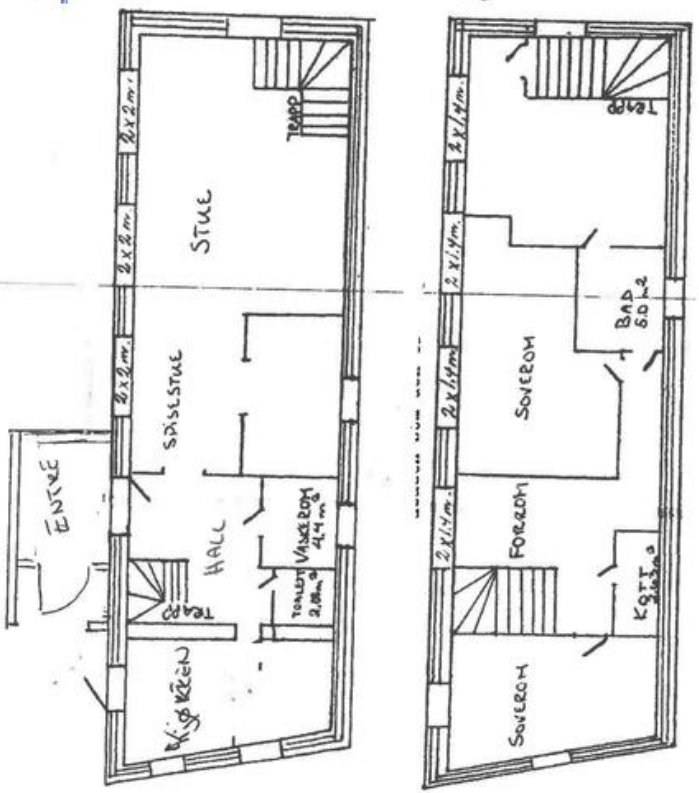
Elisabeth S R Arntzen Sigfried Gregers Arntzen


333/84
Vest
5.0m
8.0m
Dobelt Garage
Mål
Dato
Svere Rui
1:50
16/5-84
Per Sivles Veg
Jølpi
Tegn. Odd Mr lordholle


1/1908
333/84
Parsell av Per Sivles veg nr.6
Per Sivles veg
26.52
6.00
1965
Våtrom (mur)
Fra husveggen til nabogjerde er det 5.65 m
Kartet viser bare 5 m.
Dette er feil.
Per Sivles veg nr.8
2900
4.86 (beregnet)
35.70
35.46
Parsell av Per Sivles veg nr.6
2700
4.20
Per Sivles veg nr.6
Ivar Åsens veg nr.13
M.= 1:250
Areal= 903,9 m²
10 s.
17/67
Sept.-66 P.A.
Fremmiste tegninger og plassering av garasje på eiendommen Per Sivlesvei 4 B, med grense til til min eiendom Per Sivlesvei 4 A godkjennes av meg i sin helhet.
Herved undertegnes.
Bjørn Kvernbraun

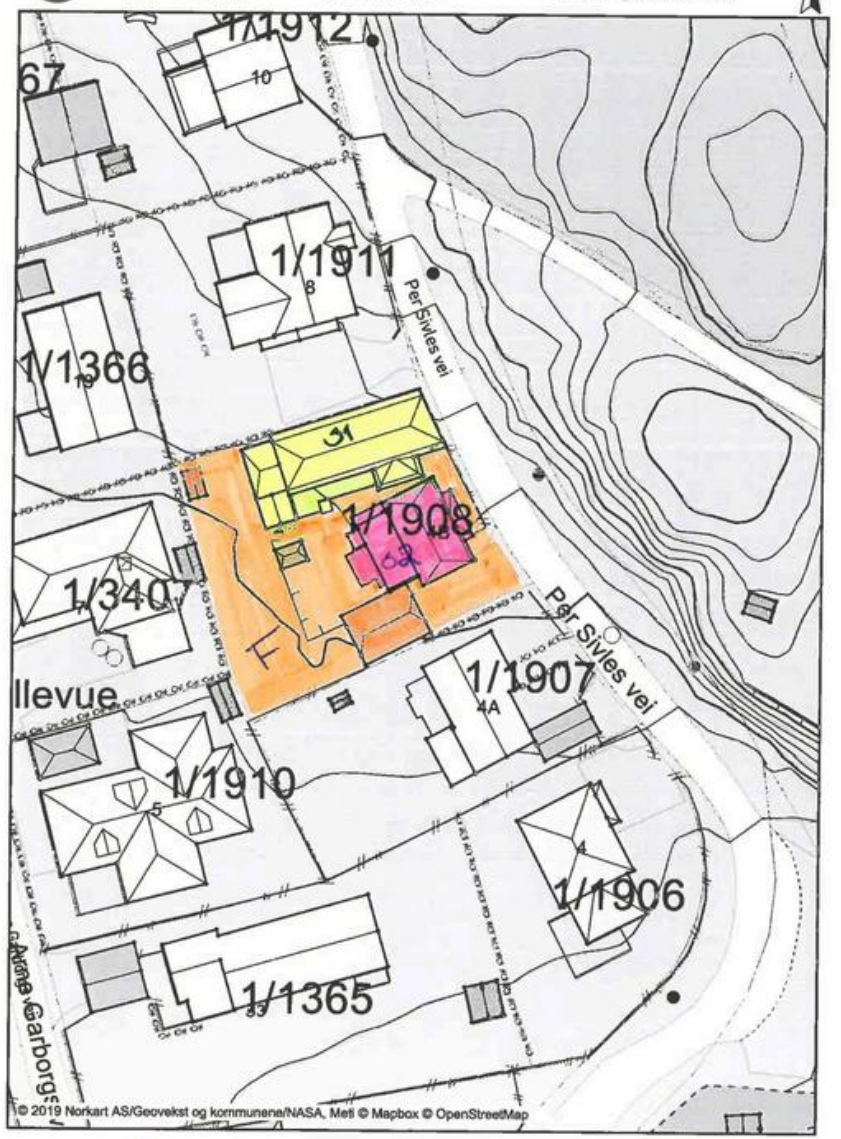
Vedlegg b)

VERSJON 1



ESRA
SA

Vedlegg a)

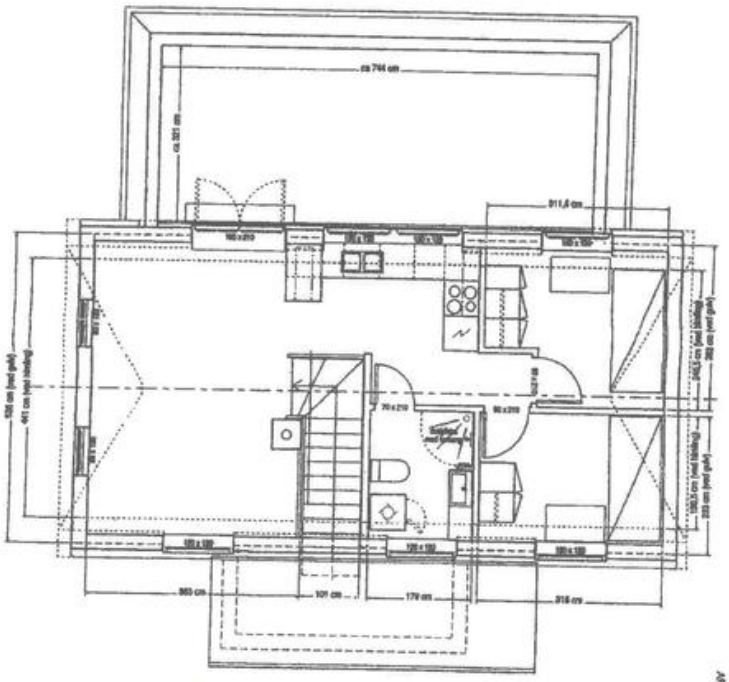


= Felles = Snr 2 = Snr 1

SA
ESRA

Vedlegg 6)

2etg



2etg 61

BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR.: 13/29/01

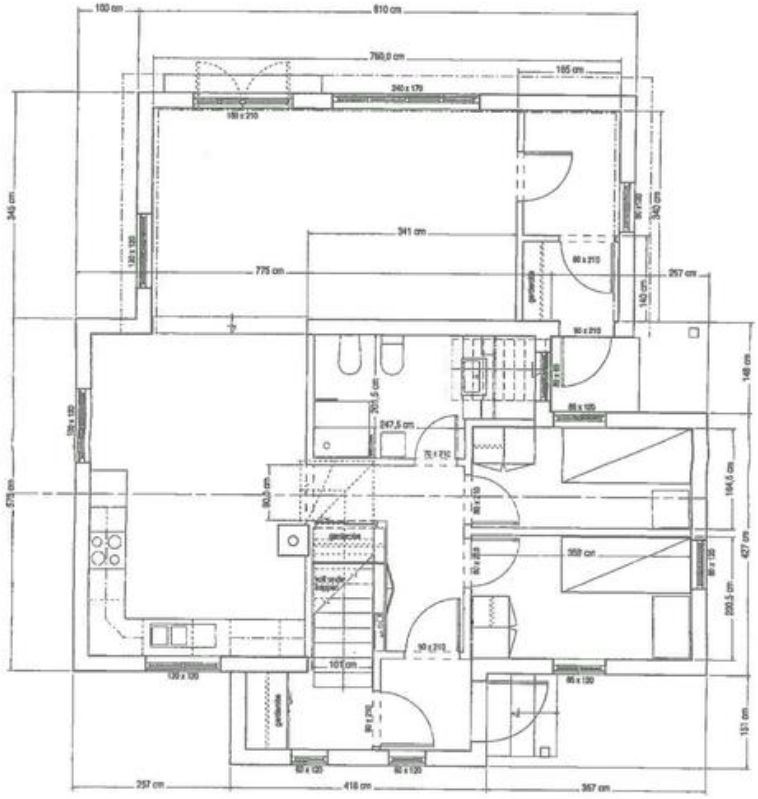
337.11.B
MÅL 1:50
15.01.2001

for Familie Rui

John Whatley
Markveien 11, 1668 Son, Norway

ESRA SA

Vedlegg 6)



1etg 61

337.10.C
MÅL 1:50
04.01.2001

for Familie Rui

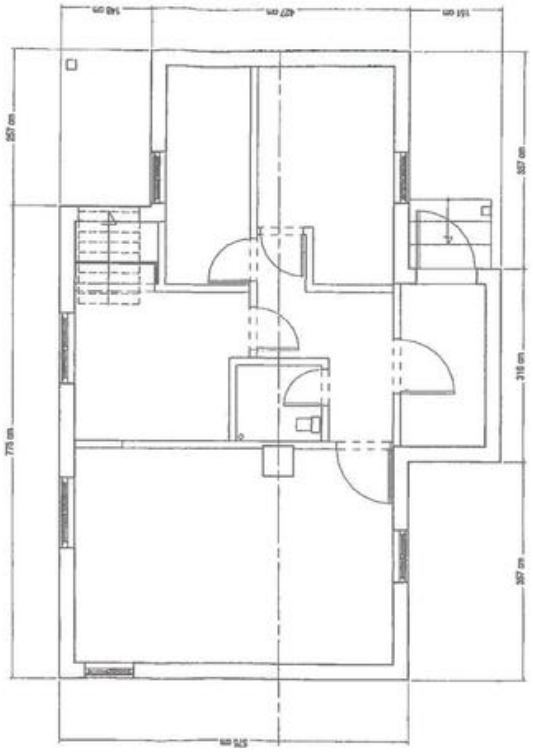
John Whatley
Markveien 11, 1668 Son, Norway

ESRA SA

Vedlegg 5)

BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR.: 1329/01

E3



Kjeller 51.

ESRA

John Whatley

for Familie Rui

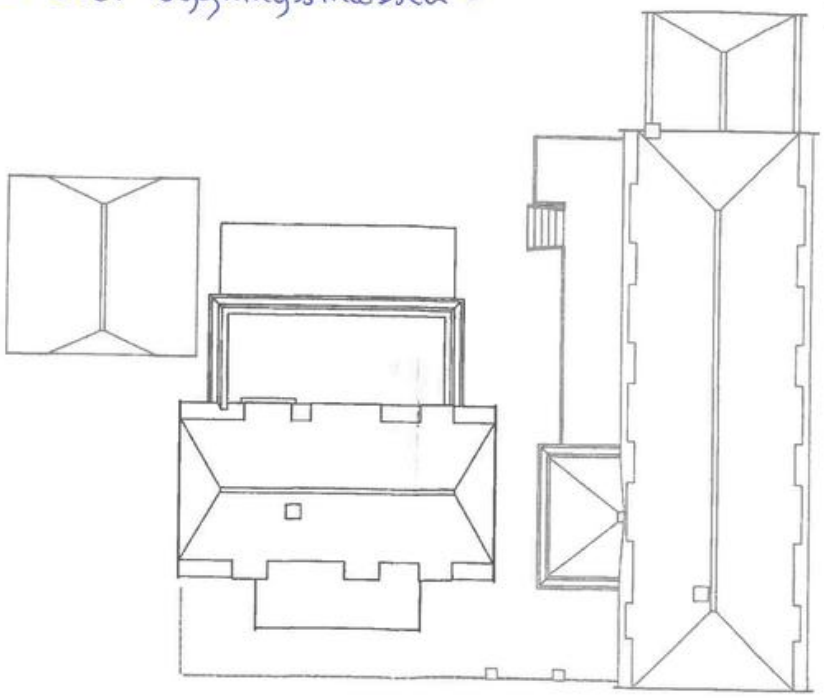
Vedlegg 5)

Oversikt over bygningsmassen.

BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR.: 1329/01

E11

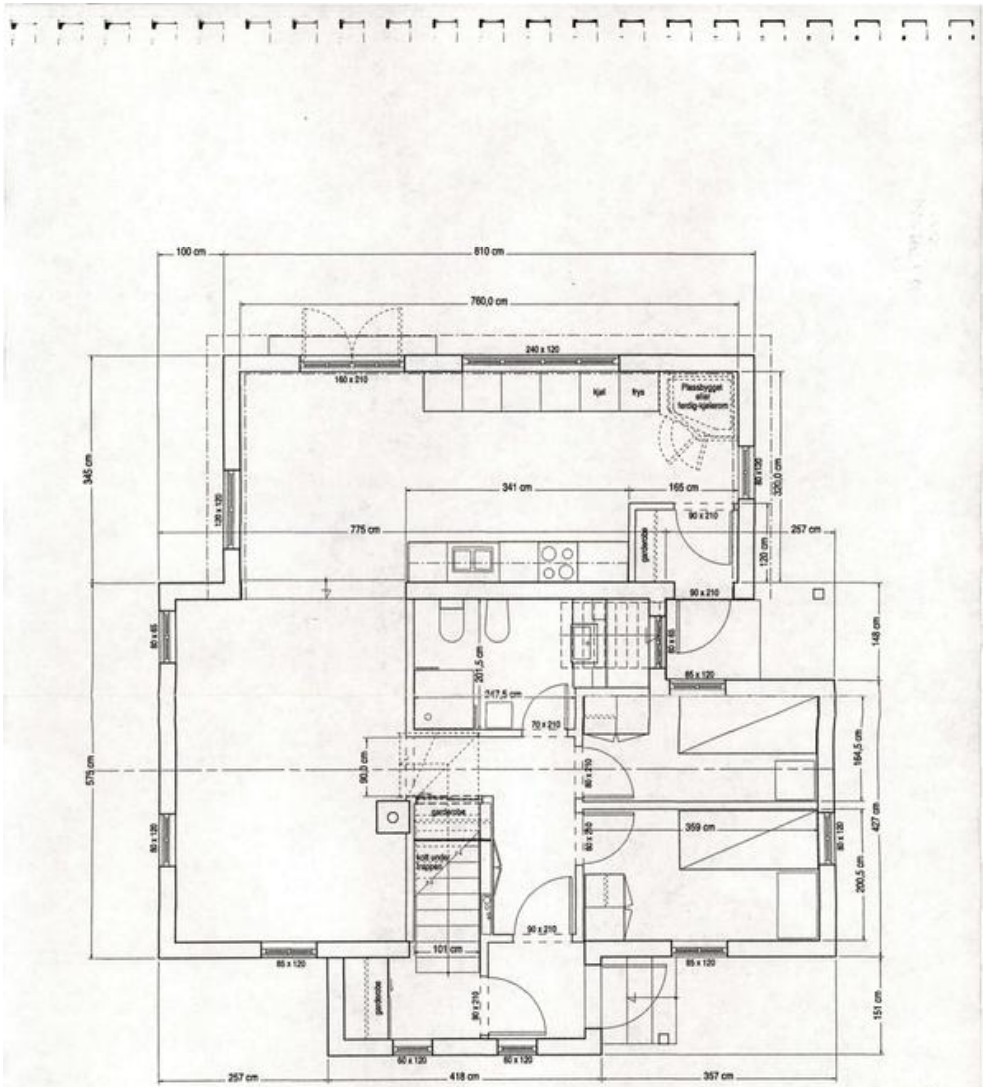
ESRA



Ny situasjonsplan
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS

for Familie Rui

John Whatley



BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR: 1329/01

REV. 12.2.2001
REV. 05.2.2001
REV. 23.1.2001
REV. 15.1.2001

337.10.B

Plan: Forslag til utvidelse, 1.etg.

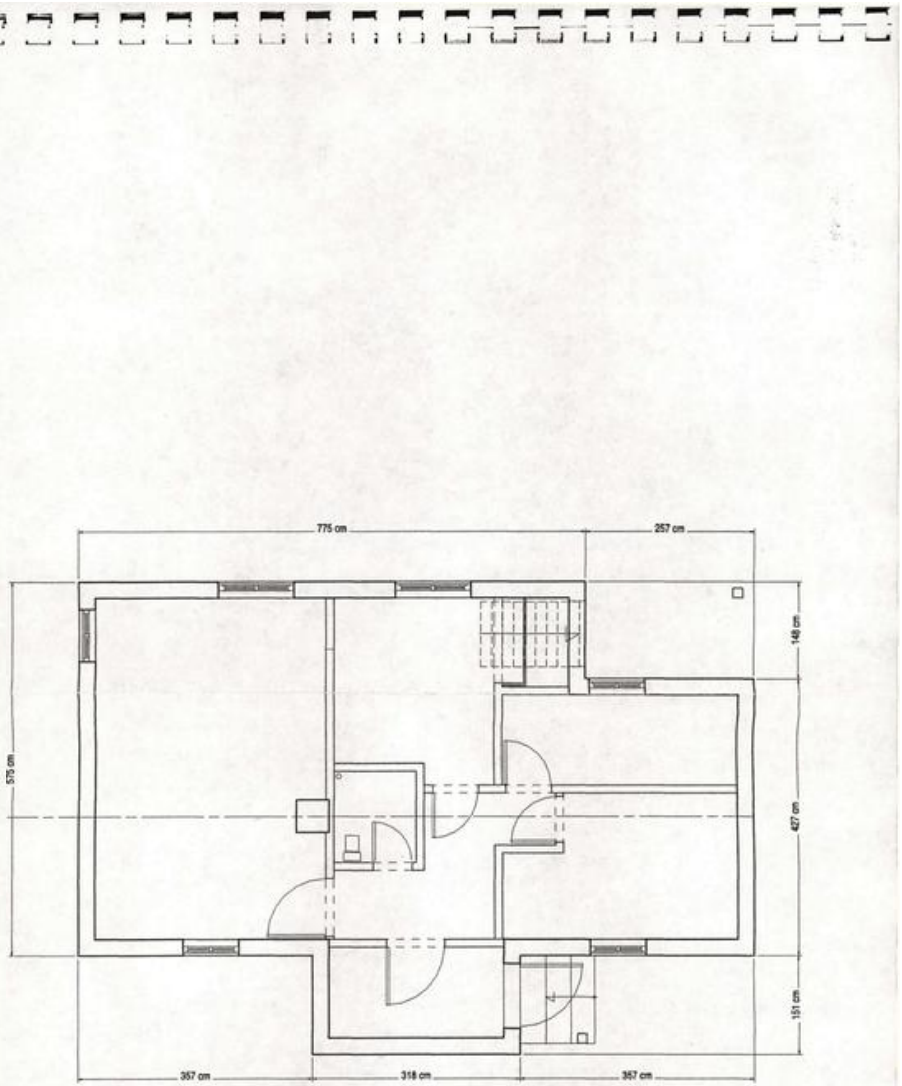
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS

for Familie Rui

MÅL 1:50
04.01.2001

John Whatley
Markveien 11, 1555 Son, Norway

E2



BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR: 1329/01

REV. 10.01.2001
337.09

Plan: Nåværende bygg

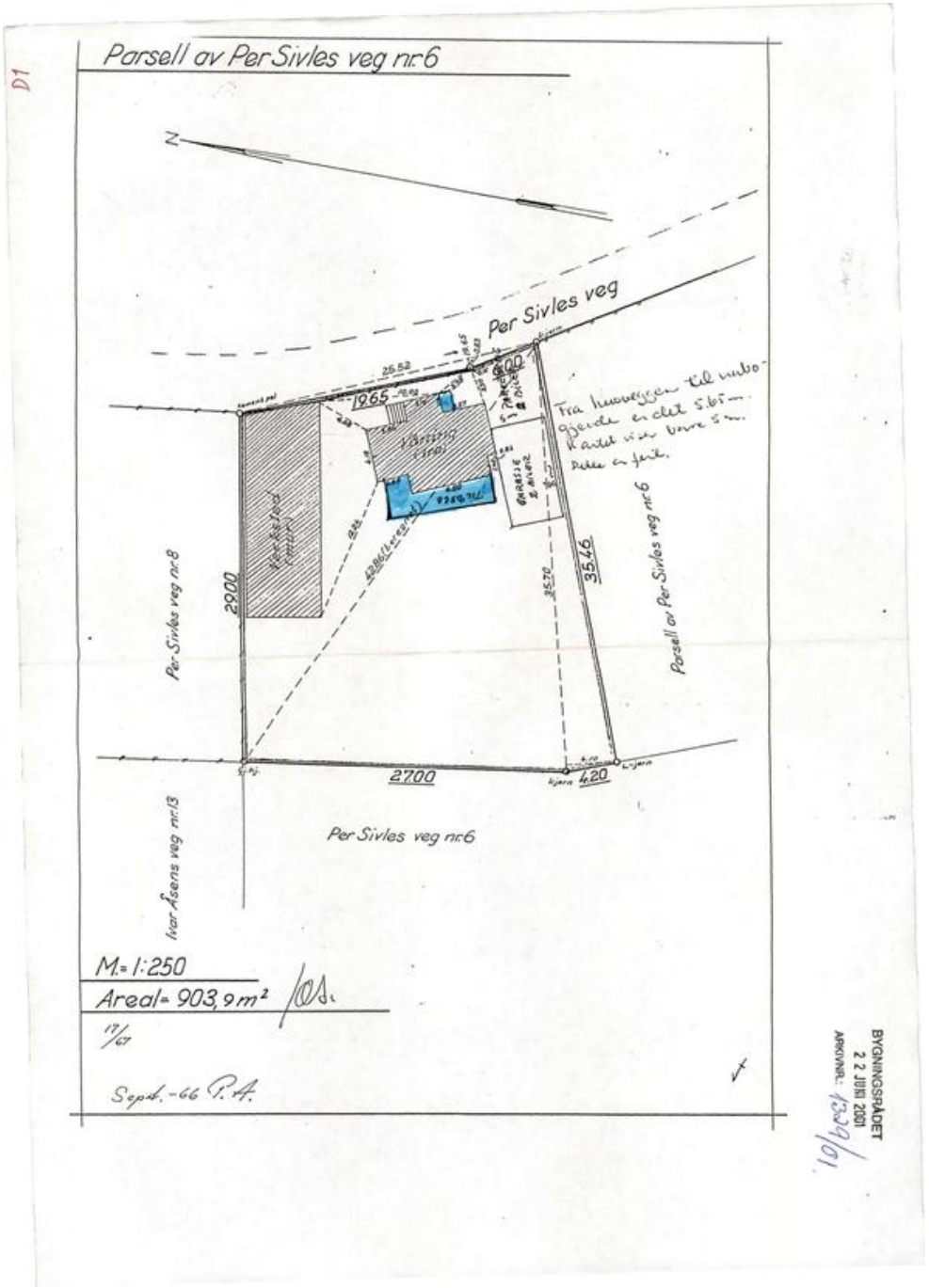
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS

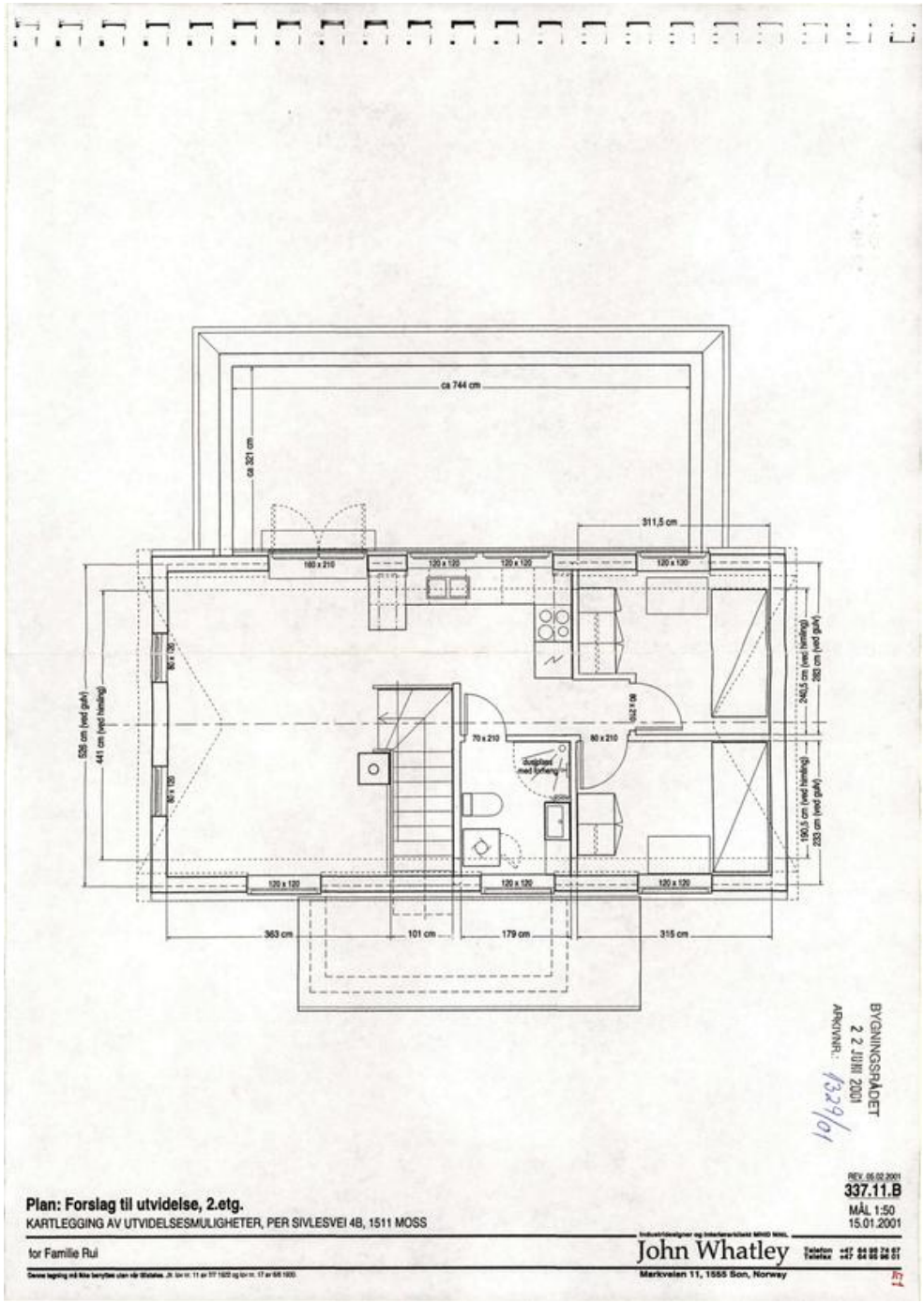
for Familie Rui

MÅL 1:50
04.01.2001

John Whatley
Markveien 11, 1555 Son, Norway

E3


D1
Parsell av Per Sivles veg nr.6
N
Per Sivles veg
Per Sivles veg nr.8
Parsell av Per Sivles veg nr.6
Per Sivles veg nr.6
Ivar Åsens veg nr.13
2700
2900
35.46
4.20
M.= 1:250
Areal= 903,9 m²
17/67
Sept.-66 P.A.
BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR.: 1329/01


ca 744 cm
ca 321 cm
311,5 cm
363 cm
101 cm
179 cm
315 cm
BYGNINGSRÅDET
2 2 JUNI 2001
ARKIVNR.: 1329/01
Plan: Forslag til utvidelse, 2.etg.
KARTLEGGING AV UTVIDELSESMULIGHETER, PER SIVLESVEI 4B, 1511 MOSS
for Familie Rui
John Whatley
Markveien 11, 1555 Son, Norway
REV. 05.02.2001
337.11.B
MÅL 1:50
15.01.2001
E1

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
Offentlig kirke
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Gang-/sykkelveg
Gangveg
Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Friområder
Park
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Bevaring av bygninger og anlegg
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Barnehage
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

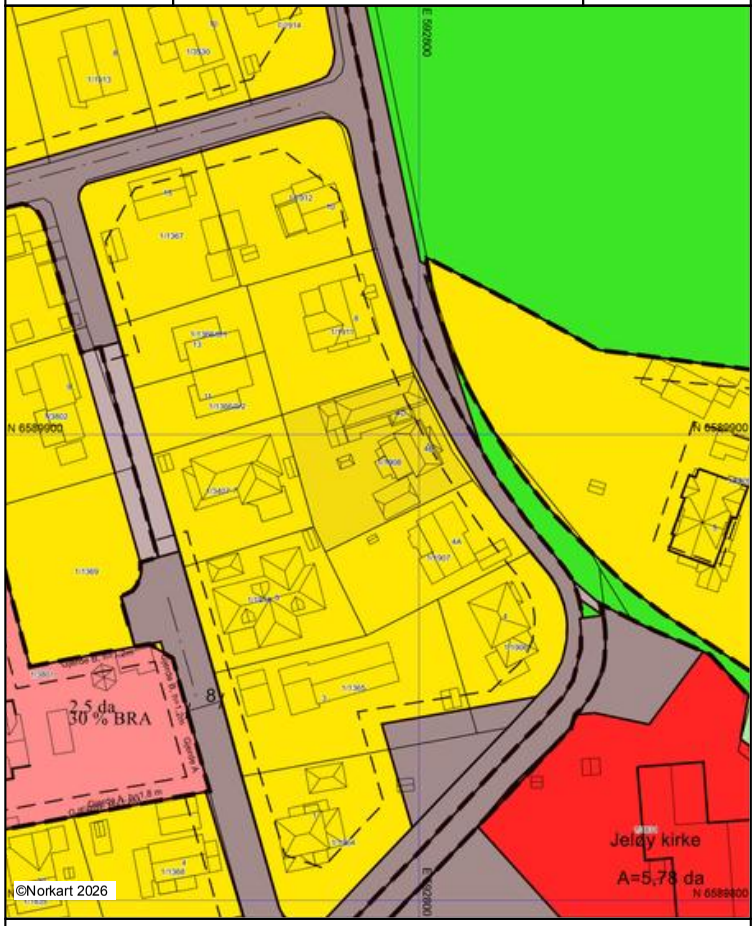
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1908/0/2
Adresse: Per Sivles vei 4B
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Farleder - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende

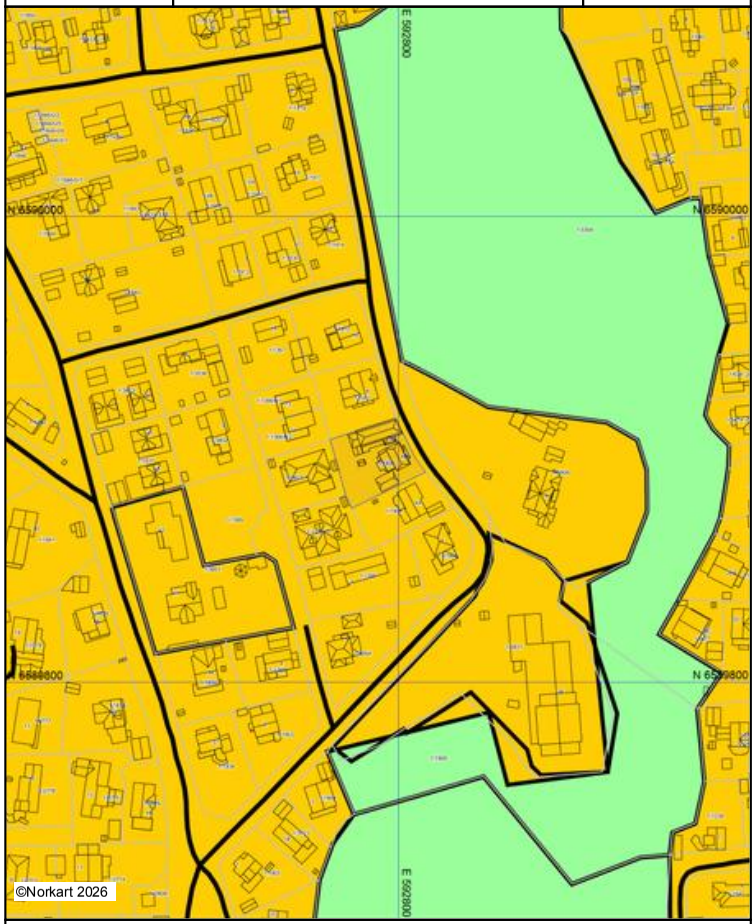
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1908/0/2
Adresse: Per Sivles vei 4B
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Moss kommune

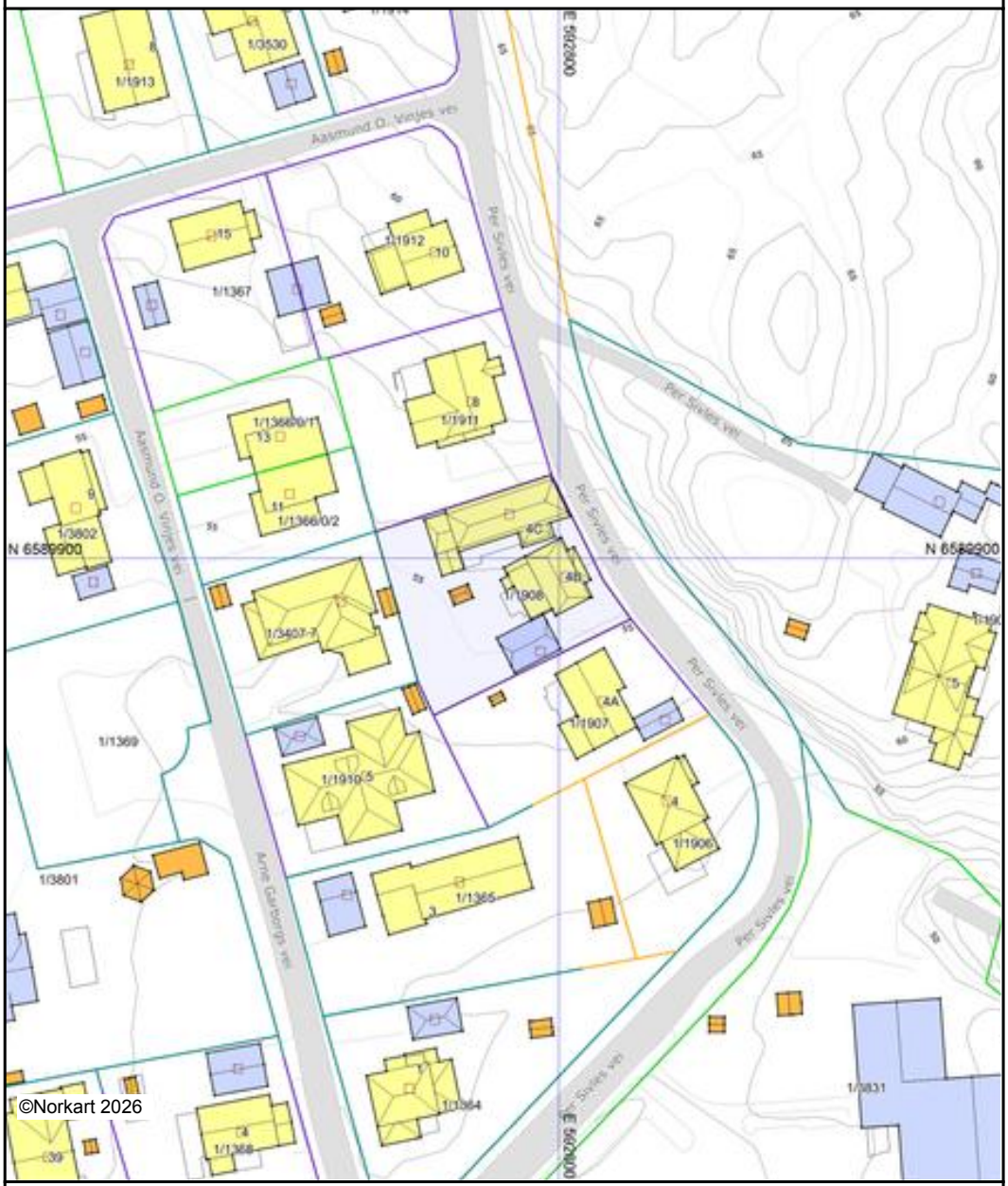
Grunnkart

Eiendom: 1/1908/0/2
Adresse: Per Sivles vei 4B
Dato: 15.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



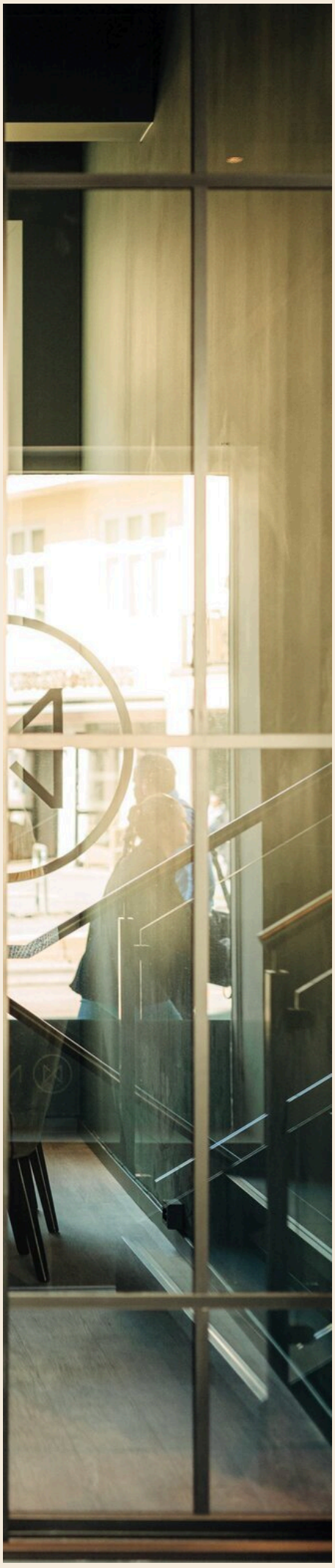
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik Moss

Våre eiendomsmeglere i Moss vet hva som skal til for å få mest mulig ut av boligsalget ditt. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Son godt og har den lokale innsikten som gjør en reell forskjell når det gjelder. Moss har sine egne drivere, og dem kjenner vi godt. Våre meglere vet hvordan boligen din bør presenteres for å skape interesse hos de rette kjøperne. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner alt det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

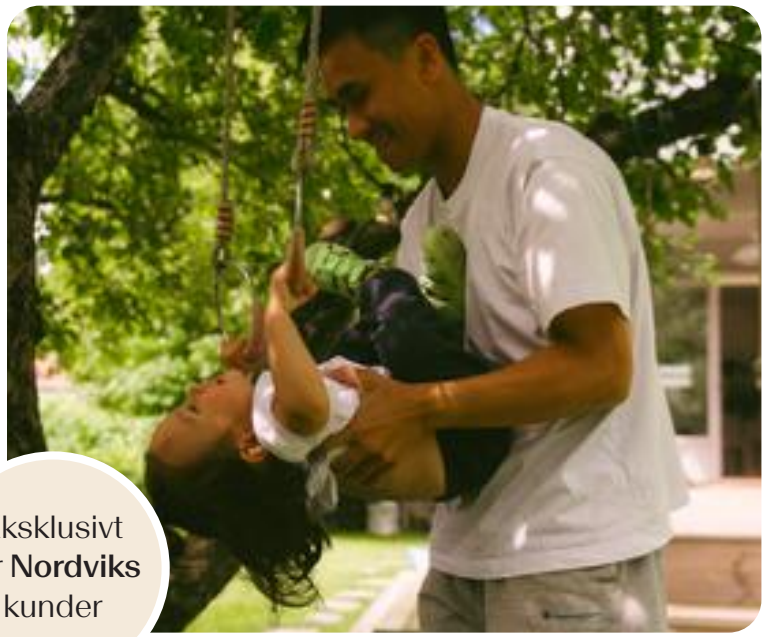


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0135/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Per Sivles vei 4B 1511 MOSS
Matrikkel: Gnr 1, bnr 1908, snr 2 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Tarjei Innleggen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
T.innleggen@nordvikbolig.no
416 96 768



Frode Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
f.larsen@nordvikbolig.no
472 84 572

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: