

Brattbakken 7



Velkommen til

Brattbakken 7



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2025

Krossern, Jeløy

Enebolig på 328 BRA m/utleiemulighet - Dobbeltgarasje og grønn tomt på over 1 mål - Rolig og sentralt boligområde!

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 850,-
Totalpris	6 663 850,-
BRA-i	284 kvm
Totalt BRA	328 kvm
Soverom	4
Etasje	4
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1949

Megler	Tarjei Innleggen
Telefon	416 96 768
E-post	T.innleggen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Brattbakken 7!
Enebolig oppført med to etasjer, kjeller og loft, men innredet som en tomannsbolig. Bruk hele boligen selv eller utnytt muligheten til utleie - perfekt som generasjonsbolig!

- Godt vedlikeholdt enebolig på 1 013 kvm tomt.
- 2 kjøkken, 2 bad, 2 stuer og 4 soverom.
- Verandaer på 53 kvm.
- Barne- og dyrevennlig inngjerdet, grønn tomt.
- Flotte turområder, barnehager og skoler i gangavstand.
- 200m til buss og 400m til butikk.
- Rask sykkelavstand til togstasjon og sentrum.

Brattbakken ligger tilbaketrukket til på Krossern, like ved sjøen og i nærhet til natur og skog. Det meste vakre Jeløya har å by på ligger en sykkeltur unna, med en rekke badeplasser, kulturlandskap, mulighet for båtliv og en idyllisk kyststi for å nevne noe.

Arealer og innhold

BRA-i:	284 kvm
BRA-e:	44 kvm
Totalt BRA:	328 kvm
TBA:	53 kvm

Beskrivelse

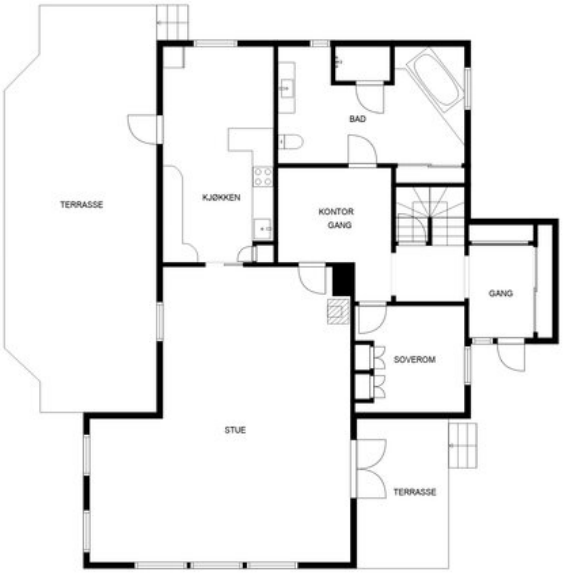
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 65 kvm. Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, trapperom, vaskekjeller, kjølerom.
Total BRA: 65 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Bad, stue, kjøkken, soverom, kontor.
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 53 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Stue/kjøkken, stue, soverom, soverom 2, trapperom, bad, gang.
Total BRA: 94 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 18 kvm. Loft: Trapperom, annet, annet 2.
Total BRA: 18 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Garasje, bod.
Total BRA: 44 kvm.



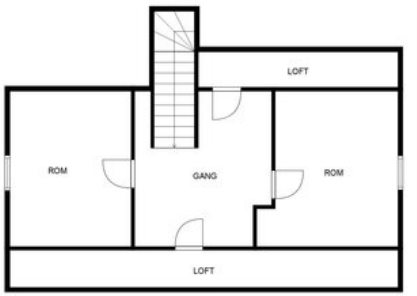
2. ETASJE



FLOOR 3



1. ETASJE



FLOOR 4

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.























































Informasjon

Brattbakken 7

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0008/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1, bnr 758 i Moss kommune

Selger
Astrid Irene Grøndahl Hermansen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1949

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 284 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 328 kvm
TBA: 53 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 65 kvm. Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, trapperom, vaskekjeller, kjølerom.
Total BRA: 65 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Bad, stue, kjøkken, soverom, kontor.

Total BRA: 107 kvm.
TBA: 53 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Stue/kjøkken, stue, soverom, soverom 2, trapperom, bad, gang.
Total BRA: 94 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 18 kvm. Loft: Trapperom, annet, annet 2.
Total BRA: 18 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. Garasje, bod.
Total BRA: 44 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Noe forandring fra de oppringinger tegningene er gjort.
Det er uvisst om loftet er godkjent for varig opphold. Nærmere undersøkelser må gjøres.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré/gang, trapperom, kontor/gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
2. etasje: Trapperom, to soverom, bad, to stuer og kjøkken.
Underetasje: Trapperom, vaskerom og åtte boder.
Loftsetasje: Trapperom og to innredede rom.

Øvrige arealer:
- Østvendt veranda på 9 kvm.
- Vestvendt veranda på 44 kvm.
- Dobbeltgarasje på 44 kvm med bod.

Standard

Eneboligen strekker seg over 1.- og 2. etasje, samt delvis innredet kjeller og loft, og holder normal standard med stedvis oppgraderingsbehov. Fra parkering i dobbeltgarasje er det enkel adkomst til eiendommen via dobbel port. Steinlagt parti fører til stor grønn hage og overbygget inngangsparti.

Inngangspartiet er innbydende med steinlagt trapp og innfelt lys i tak. Entreen har steinheller på gulv, skyvedørsgarderobe og downlights. Entreen fører videre til trapperom for enkel adkomst til 2. etasje og dør til kjeller. Innenfor trapperommet har 1. etasje en egen entré med plass til garderobemøbel el., og en dør med glassfelt fører videre inn i stuen.

1. etasje:
Stuen er romslig og lys med vindusflater på tre sider. Spesielt mot syd er det store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir utsyn mot egen hage. Rommet har en eldre (parafin)kamin, eikeparkett på gulv og god plass til både spisestue og sofagruppe med TV-løsning. Fra stuen er det utgang til veranda på 9 kvm på fremsiden av boligen. Veranda er østvendt og byr på morgen- og formiddagssol med hyggelig utsyn mot og trapp ned til hage. Fra stue og spisestue er det åpen dør inn til kjøkkenet som ligger i adskilt rom.

På kjøkkenet er det videreført eikeparkett på gulv, og det er malte vegger og flislagte partier mellom under- og overskap. Kjøkkeninnredningen har hvite, profilerte fronter med delvis vitrineskap og benkeplate i laminat med to nedfelte

oppvaskkummer. Det er godt med oppbevaringsplass og innerst i rommet er det plass til frokostbord som gir en hyggelig plass for små måltider eller kaffebesøket. Hvitevarene medfølger og består av integrert stekeovn, gassplatetopp med beskyttelsesplate på vegg, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kombiskap kjøl/frys. Fra kjøkkenet er det utgang til vestvendt veranda på 44 kvm der ettermiddagene kan nytes i solen. Veranda har god plass til ulike soner med utemøblement, markise for solskjerming og skyvedør som fører til nordsiden av tomten via trapp.

Badet i 1. etasje er romslig og byr på mulighet til å finne spafølelsen hjemme, med blant annet flislagt boblekar, varmekabler og downlights. Videre er badet innredet med dusjnisje med frostet glassdør, toalett og skapinnredning med helstøpt servant. Rommet har flislagt gulv og veggene er delvis flislagt og tapetsert, alt i ton-i-ton farger, samt flere fine detaljer som dusjdøren og hånddusjen til boblekaret. En stor skyvedørsgarderobe gir oppbevaringsmulighet og for klesvask er det et rom i kjeller brukt som vaskerom. Badet er noe eldre og bør oppgraderes innen rimelig tid.

Det er ett soverom i dagens planløsning i 1. etasje, med laminat på gulv og malte flater. Rommet har god plass til dobbeltseng, et stort vindu med solskjerming og garderobeskap.

2. etasje:
Etasjens trapperom er lyst med god takhøyde og stort vindu. Her føres du videre inn i boligens 2. etasje eller opp til loftsetasje.
To store, lyse stuer innbyr til sosiale sammenkomster med god plass til spisestue og sittegrupper, og midt i rommet står en peisovn for hygge og varme på kalde dager. Den ytterste stuen har takhøyde til mønet og sydvegg med glassfelt fra gulv tak og verandadører. Rommet har en helt egen atmosfære på både dag- og kveldsstid, der verandadører kan lukkes helt opp for en virkelig følelse av å sitte ute mens man er inne. Stuen ble opprinnelig påbygd som en veranda med tre vegger og tak, og er ikke omsøkt.

Stue- og kjøkkenområdet har gjennomgående smalt heltregulv og malte overflater. Kjøkken og stue er praktisk delt av en kjøkkenhalvøy med stekesone og innredning på to sider. Kjøkkeninnredningen fra 2018 har videre over- og underskap med mørke fronter, benkeplate i laminat og store fliser mellom under- og overskap. Hvitevarene medfølger og består av integrert stekeovn, gassplatetopp, underbygget oppvaskmaskin og et stort frittstående kombiskap kjøl/frys. Over platetopp i kjøkkenhalvøya er det takhengt ventilator med avtrekk ut.

Badet fra 2017 har flislagte overflater og varmekabler som sørger for jevn og behagelig oppvarming. Innredningen består av dusjhjørne med innfellbare glassdører og regnfallsdusj, veggfestet toalett, skuffeinnredning med helstøpt servant og speilskap.

Det er to soverom i 2. etasje, begge med plass til dobbbeltseng, 1-stavs laminat på gulv, malte overflater og stort vindu.

Loft:
Loftet har bratt trapp og består av to innredede rom og trapperom med overflater av parkettgulv, mdf-plater på vegg og paneltak. De to innredede rommene er brukt som soverom og trapperommet er innredet med kontorpult. Det er kneloft på begge sider for lagring. Loftsetasjen er ikke godkjent for varig opphold.

Kjeller:
Kjelleretasjen har rikelig med lagringsplass i seks boder, et eldre vaskerom og et kjølerom. Kjølerommet har betonggulv, panel på vegg og tak og hylleinnredning. Rommet må oppgraderes for å fungere til sin hensikt. Vaskerommet og bodene har betonggulv og for det meste malte murvegger. Vaskerommet har røropplegg for vaskemaskin med plass på benk og utslagskum. Kjelleren har innvendig og utvendig adkomst, ingen av rommene i kjeller er godkjent til varig opphold.

Innvendige overflater:
- Vegger med fliser, panel, MDF-plater, tapet og malte flater.
- Gulv med laminat, parkett, tregulv, betong og fliser.
- Malte flater, panel og takess-plater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannsberederen er montert i kjelleren. Varmtvannsberederen er på 198 liter.
- I stuene er det montert luft til luft varmepumper. Varmepumpen i 1. etasje er fra ca. 2010.
- Sikringsskapet er oppført i kjelleren med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.
- Det er montert brannvarslere og brannslukningsapparat i boligen.

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje med biloppstillingsplasser i forkant. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Det er utført blant annet følgende oppgraderinger i boligen:
- Ny kledning på sydveggen fra 2021.
- Kjøkken i 2. etasje fra 2018.
- Bad i 2. etasje fra 2017.
- Taktekking, renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 2014.
- Vinduer fra 2014.
- Varmepumpe i 1. etasje fra 2010.

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? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Fliservice, pusset opp bad i 2 etg i 2000, forrige eier som har gjort.

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? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rostad Tømrer, renovert utvendig tak, 2014, forrige eier.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Dette er en bolig som blir brukt som tomannsbolig.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når

er målingen foretatt? Februar 2025 Takstmann.

Bygningssakkyndig

Norsk Eiendomstakst AS

Byggemåte

Enebolig:
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Ifølge eier ble det lagt ny kledning på sydveggen i 2021. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt ytterdør og malt balkong/terrassedør av tre. Fra stuen i 1. etasje er det utgang til 2 balkonger på ca. 9m² og 44m² med stående rekkverk av tre.

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.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensen av eldet undertak kan føre til vannlekkasjer gjennom undertaket og videre inn i konstruksjonen. Slike lekkasjer er ikke alltid så synlige.

- Utvendig > Nedløp og beslag. Beskrivelse: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Ved manglende snøfangere kan opphopning av snø skli ned hvor folk ferdes.

- Utvendig > Veggkonstruksjon. Beskrivelse: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Ingen lufting ble registrert bak kledningen ved stuen i 1. etasje. Musesperre må etableres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Konsekvensen ved begrenset/manglende lufting i bakkant av kledningen vil være at naturlige vannpåkjenninger som snø, regn ikke vil luftes bort. Om ikke fukten luftes ut vil det på sikt danne seg råte i konstruksjonen.

- Utvendig > Vinduer. Beskrivelse: Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Omrammingen rundt vinduer er utført for tett til vannbrett. Dette er ikke en bra løsning med tanke på evt. regnvann som kan trenge inn i endeveden og føre til fukt og råte. Anbefalt avstand er min 6 mm fra vannbrett til omramming. Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt skjevhet på kjøkkengulv i 1.etasje. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Radon: Beskrivelse: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling av alle boliger. Radonmåling skal gjennomføres i oppholdsrom i alle etasjer som har bakkekontakt. Dette gjelder for bygninger med rom på grunnplan og med kjelleretasjer der gulv eller vegger er i direkte kontakt med bakkenivå. Det skal gjennomføres minimum en radonmåling pr. 150m^2 med grunnflate i hver etasje der radonmåling skjer.

- Pipe og ildsted. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Rom under terreng. Beskrivelse: Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. I kjellernedgangen er det festet isopor i himlingen. Konsekvens/tiltak: Isoporplater bør fjernes og erstattes med annen type isolasjon. Eventuelt kan isopor/plastholdig isolasjon tildekkes av brannhemmende plater som gips e.l., samt at overganger mot annen konstruksjon fuges med egnet type brannfugemasse/-skum e.l.

- Krypkjeller. Beskrivelse: Det er manglende fuktsperre på bakken. Konsekvens/tiltak: Fuktsperre på bakken bør etableres. Konsekvensen ved å ikke benytte fuktsperre på grunnen er at fuktighet vil trenge opp i konstruksjonen om ikke ventilasjonen ivaretas.

- Innvendige trapper. Beskrivelse: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Konsekvensen ved at det ikke er montert håndrekke, -for store åpninger på rekkverk er at faren for fallskader er større.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Slik løsningen er i dag er ikke vindu direkte utsatt. Ved endret bruk må dette hensyntas. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Konsekvensen av at vindu er av uegnet materiale er at materiale vil på sikt svelle og sprekke opp.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Det må foretas utbedring av fallforhold. Konsekvensen ved dårlig fall til sluk er det større fare for at lekkasjevann vil renne ut av rommet og forårsake skader på rundt liggende konstruksjoner.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Konsekvensen av at vindu er av uegnet materiale er at materiale vil på sikt svelle og sprekke opp.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Konsekvens/tiltak: Installering av tett dusjkabinett anbefales. Konsekvensen ved at det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene kan fuktighet fra våtrommet gå inn i veggen. Innhent dokumentasjon om dette er mulig. Konsekvensen for eldre membraner/tettesjikt er at faren for brudd i fuktsikringen blir større for hvert år. Over halvparten av forventet levetid er ca. 15 år. Da er risikoen større for lekkasje som igjen kan føre til fuktskader videre ut i konstruksjoner.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon. Beskrivelse: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Konsekvensen av og ikke ha tilstrekkelig med ventilasjon kan føre til at det dannes svertesopp på overflatene.

- Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon. Beskrivelse: Det er avvik. Konsekvens/tiltak: Rommet må oppgraderes for og fungere til sin hensikt.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen av eldre vannrør er at lekkasjer kan skje fort ved eks. rørbrudd. Ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen av eldre avløpsrør er at lekkasjer kan skje fort ved eks. rørbrudd. Ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Beskrivelse: Sikringsskapet er oppført i kjelleren med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse. Konsekvens/tiltak: Det anbefales på et generelt grunnlag at det foretas en vurdering av det elektriske anlegget.

- Tomteforhold > Drenering. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Konsekvensen av gammel drenering vil være at kjelleren er utsatt for fukt, råte og dårlig inneklima.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Beskrivelse: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater. Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring. På generelt grunnlag anbefales det å holde grunnmuren under oppsyn.

- Tomteforhold > Oljetank. Beskrivelse: Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport datert 10.02.25, og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

På hvert kjøkken medfølger hvitevarer: Kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin, innfelt ovn og gassplatetopp.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
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.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe i begge etasjer.
- Eldre kamin i 1. etasje.
- Varmekabler på bad i 1. og 2. etasje.
- Vedovn i 2. etasje.
- Øvrige elektrisk oppvarming.

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

På eiendommen er det oljetank som opplyses sanert, dog er tilfredsstillende dokumentasjon ikke fremvist. Det anbefales tilstandskontroll iht. forskrift. Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger. Det er ulike krav til tanken ut fra størrelse/liter, ta kontakt med Moss kommune eller godkjent instans.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 13 643,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 8 183,- pr. 01.01.2024

Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 286 138,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 144 550,- pr. 2023

Forsikring

Gjensidige Forsikring. Polisenr: 89050102.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 013 kvm (Eiertomt)

Selveiet tomt med gode sol- og lysforhold opparbeidet med hageplen, busker, bed, frukttrær og div. grønn beplantning. Dobbeltgarasje ligger sydøst på tomten og det er porter til eiendommen mot syd og vest, hhv. hvitmalt treport og smijernsport. Fra treport fører steinbelagt parti til inngangsparti. Tomten er inngjerdet som gir trygghet for småbarn og dyr, og det er boltreplass til aktivitet for store og små i hagen.

I følge grunnkart er tomtegrensene mindre nøyaktig (>30<=200 cm), med målebrev som arealkilde.

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, men det anbefales.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Brattbakken ligger på et tilbaketrukket boligfelt på Krossern, like ved sjøen, rekreasjonsmuligheter og i nærhet til natur og skog. Det meste vakre Jeløya har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna, med naturskjønne områder som anses å være av Oslofjordens flotteste - sommer som vinter. Her finnes blant annet en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap, mulighet for båtliv og en idyllisk kyststi.

Nordvest for boligfeltet ligger Orkerødskogen med variert vegetasjon, flere skogtyper og merkede rundturer blant annet til Rambergåsen. Skogen grenser mot både Orkerødskogen naturreservat og Fuglevik naturreservat, og anses som

et regionalt viktig skogområde. På få minutters rusletur er man på Rosnes med strand, båthavn på Betongen og roklubb ved Mossesundet.

Videre er Alby en av de populære perlene på Jeløya. Her finner man 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 - et flott turområde både for to- og firbente. På naboeiendommen ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter, festival og dette er også en populær plass for blant annet dåps- og bryllupsfeiring.

Bellevue stadion, hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, er tilgjengelig i 15 min. gangavstand eller 3 min. kjøretur unna. Moss tennisklubb ligger på Refsnesskogen, like ovenfor Hoppern, og Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø som holder til ved Søly båthavn. Dette området er også yndet for ivrige surfere og kitere.

Det er flere barnehager og skoler innenfor gangavstand, deriblant Trollskogen barnehage ved Orkerødparken, Ramberg barneskole og barnehage, og Torderød med 1-10. skole og barnehage. Kollektivtilbudet i området består av buss med kun 200 meter til nærmeste busstopp, og det er flere lokale treningssentre og et utvalg dagligvarebutikker for en effektiv hverdag. Joker Jeløy ligger kun 400 meter fra boligen og det er en rask kjøretur til både Coop Extra, Rema 1000 og Kiwi. Moss har ellers et rikt kulturliv med flere kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater.

Fra boligen er det under 3 km til Moss sentrum med alle sentrumsfasiliteter, Moss stasjon med gode togforbindelser på Østfoldbanen (ca. 30 min. til Oslo) og ferjeforbindelse til Horten. Det er dessuten kort vei til handelssentrum på Høyda med forretninger, kjøpesenter, kafeer, restauranter og velværetilbud, samt Mosseporten kjøpesenter.

I Moss og omegn finner man også 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 under 20 min. kjøretur til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner!

Offentlig kommunikasjon

Brattbakken (busstopp): 2 min gange - 200 meter
Moss stasjon: 6 min. kjøring
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

Trollskogen naturbarnehage: 7 min. gange
Bellevue barnehage: 17 min. gange
Ramberg barnehage og skole (1-7.trinn): 17 min. gange eller 4 min. kjøring
Torderød barnehage og skole (1-10.trinn): 18 min. gange eller 3 min. kjøring
Bråtenstua barnehage og Reier skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring
Hoppern skole (8-10.trinn): 5 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 12 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Brattbakken 7 datert 10.03.1950.
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.

Det foreligger byggemeldte tegninger av påbygg datert 1986, som omfatter utvidelse av stue i 1. etasje med veranda over i 2. etasje. Disse endringene er hensyntatt ved kommentarer under.
Det foreligger byggemeldte tegninger av boligen datert 1949, som ikke stemmer med dagens planløsning. Det er utført endringer:
1. etasje:
- Entré er utvidet/påbygget. Dør inn til trapperom var tidligere inngangsdøren.
- Veranda med utgang fra utvidet del av stue er ikke tegnet inn på opprinnelige tegninger, men er med på fasadetegninger ifm. påbygg av stuen.
- Veranda med utgang fra kjøkken er ikke på tegninger og antas oppført uanmeldt.
- Det store badet bestod opprinnelig av et soverom og delt toalettrom og bad.
2. etasje:
- Påbygg veranda fra 1986 hadde opprinnelig vegg på tre sider med tak og var åpent med gjerde mot syd. Veranda er i dag bygget inn og fungerer som en ekstra stue.
- Badet var opprinnelig delt i toalettrom og bad.
Kjeller:
- I følge opprinnelige tegninger bestod kjeller av blant annet to brenselrom, to matboder, bod, badstu og dusjrom. I dagens løsning er et rom brukt som vaskerom, et som kjølerom og ellers boder. Kjeller ser ut til å være tilbygd en bod mot øst der den utvendige adkomsten kommer ned.

Megler har ikke klart å oppdrive byggemeldte tegninger av loft, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Det foreligger tegninger av dobbeltgarasje stemplet 26.08.1971.

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. Det presiseres også at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

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 bebyggelse og anlegg - nåværende. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype:

Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 013 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 15 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.

Reguleringsplaner
Id: 8. Navn: ROSNES - ROSNESOMRÅDET. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.04.1947.
Delareal: 5 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 1008 m2. Formål: Boliger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/1/758:
11.03.1949 - Dokumentnr: 825 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Inneholder bestemmelser om bebyggelse, benyttelse m.v. Tomten kan kun bebygges med villamessig enebolig eller tomannsbolig i maks to etasjer. Plassering av bolig etter vedtatt kart og benyttelse av utarbeidede arkitekttegninger. Forbud mot drift som industriell virksomhet, handels- eller håndverksvirksomhet, sykehus, sanatorium, pensjonat eller hotelldrift, eller i det hele tatt noe som kan være sjenerende for naboer. Beplantning og terrengbehandling skal godkjennes av skjønnhetsrådet. Eldre trær må ikke fjernes uten samtykke. Eier må finnes seg i at det blir gravd for anlegg eller vedlikehold av vann-, kloakk- og elektriske ledninger. Tomten skal mot vei og naboer inngjerdes.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (priv.inkl., 2. og 3. fellesvisning) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale ca. kr. 176 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 17. mars 2025

Megler

Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Brattbakken 7

Brattbakken 7

Nabolaget Krossern/Rosnes - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ramberg skole (1-7 kl.) 373 elever, 25 klasser	**17 min** 1.3 km
Torderød skole (1-10 kl.) 87 elever, 8 klasser	**18 min** 1.3 km
Reier skole (1-7 kl.) 252 elever, 17 klasser	**6 min** 2.4 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 439 elever, 30 klasser	**26 min** 1.9 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	**7 min** 2.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	**8 min** 3.6 km

Offentlig transport

Brattbakken Linje 206	**2 min** 0.2 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	**6 min** 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 24 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

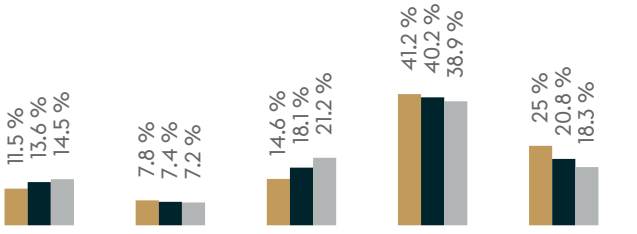
Barnehager

Trollskogen naturbarnehage (0-... 68 barn	**7 min** 0.6 km
Bellevue barnehage (1-5 år) 81 barn	**17 min** 1.3 km
Foreningen Torderød barnehage ... 13 barn	**18 min** 1.3 km

Dagligvare

Joker Jeløy	**6 min**
Coop Extra Jeløy	**22 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krossern/Rosnes	1 087	562
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Bellevue kunstgressbane	13 min
Moss tennisanlegg - tennishall	17 min
Lasses Gym	5 min
Ditt Treningssenter	6 min

«Hyggelig, stille og koselig område»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Gateparkering
Lett 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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 2025

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Brattbakken 7, 1513 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 758

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 284 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 Rapportdato: 10.02.2025 Oppdragsnr.: 20295-2030 Referansenummer: GJ8702

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen Vår ref:

NORSK EIENDOMSTAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Eiendomstakst AS

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



Rapportansvarlig

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

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført over 4 plan.
Det er oppført dobbel garasje på eiendommen.
Boligen holder normal standard med stedvis oppgraderingsbehov. Boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Uterealet er normalt opparbeidet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning. Ifølge eier ble det lagt ny kledning på sydveggen i 2021.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt ytterdør og malt balkong/terrassedør av tre.
Fra stuen i 1. etasje er det utgang til 2 balkonger på ca 9m² og 44m² med stående rekkverk av tre.

INNVENDIG Gå til side

LOFT
Innredet rom 1, 2 og trapperom: Parkettgulv, MDF plater på vegger og panel i himling.

2. ETASJE
Soverom 1: Laminatgulv, MDF plater på vegger og malte flater i himling.
Trapperom: Laminatgulv, panel på vegger og himling.
Stue/kjøkken: Tregulv, malte flater på vegger og himlingsplater.
Gang: Tregulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Soverom 2: Laminatgulv, malte flater på vegger og himling.
Bad: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling.
Stue: Laminatgulv, malte flater på vegger og panel i himling.

1. ETASJE
Bad: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling med downlights.
Entre: Laminatgulv, malte flater på vegger og himlingsplater.
Stue og kjøkken: Parkettgulv, tapet på vegger og himlingsplater.
Soverom: Laminatgulv, malte flater på vegger og himling.

KJELLER
Bod 1, 2, 3, 4, 5, 6, trapperom og vaskekjeller: Betonggulv, malte murvegger og malte flater i himling.
Kjølerom: Betonggulv, panel på vegger og himling.

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

Boligen har murt pipe med tilkoblet vedovn i 2. etasje og kamin i 1. etasje. Sotluken er i kjelleren.

Det er ikke kjent når siste kontroll er foretatt. Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Bygningen har krypkjeller under stuen med trebjelkelag og stubbegulv.
Tilkomst er via luke. Krypkjelleren ble besiktiget fra luken.
Boligen har malt tretrapp.
Trappen fra loftet er bratt.
Det er montert formpressede innedører med 4 speil profil.

VÅTROM Gå til side

BAD I 2. ETASJE
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosett og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling.

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

BAD I 1. ETASJE
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning, gulvklosett, boblekar og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er elektrisk avtrekk og ventil på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling med downlights.

MERKNADER:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.
Badet bør oppgraderes pga. elde og slitasje.

KJØKKEN Gå til side

KJØKKEN I 2. ETASJE
INNREDNING:
Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, kjøle -/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, innfelt ovn med gass/platetopp og ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Beskrivelse av eiendommen

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

MERKNADER:
Det anbefales å montere komfyrvakt.

KJØKKEN I 1. ETASJE
INNREDNING:
Kjøkkenet består av profilerte over-/underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, innfelt ovn med gass og platetopp og ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:
Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Rommets hovedfunksjon er ikke testet. Rommet må oppgraderes for og fungere til sin hensikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsberederen er montert i kjelleren. Varmtvannsberederen er på 198 liter.
I stuene er det montert luft til luft varmepumper.
Varmepumpen i 1. etasje er fra ca 2010.
Sikringsskapet er oppført i kjelleren med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.
Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er ikke gitt noe informasjon på at dreneringen er fornyet siden byggeår.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Bygningen har betonggrunnmur.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.
Det er montert parafintank i eget rom.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne tanken har hatt en tilstandskontroll iht. forskriftene. Det anbefales å utføre en slik kontroll pga. eventuelt lekkasje.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

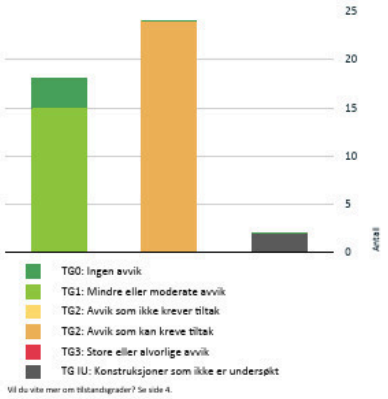
Noe forandring fra de oppringinger tegningene er gjort.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet for oppdraget er taksering av boligen/leiligheten.
Norsk Eiendomstakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset/leilighet, kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger om aktuelt, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert. Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør fra Norsk takst som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.
Taksten er basert på en visuell gjennomgang uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.
Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.
Eldre boliger/blokker er bygget etter datidens byggeskikk og krav, ikke de krav som gjelder i dag.
Takstmannen har ikke gjort undersøkelser rundt skjeggkre/sølvkre.
Hvis rapporten er eldre en 1 år, skal takstmannen kontaktes for ny befaring og det må utføres ny rapport.
Rapporten har kun kostnadsberegninger for TG: 3 som forskriften krever.
Generelt omfattes denne rapporten ikke kontroll av tekniske utstyr. Det vil være forskjellige typer teoretisk spisskompetanse og utstyr som trengs til dette.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ingen lufting ble registrert bak kledningen ved stuen i 1. etasje.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Omrømmingen rundt vinduer er utført for tett til vannbrett. Dette er ikke en bra løsning med tanke på evt. regnvann som kan trenge inn i endeveden og føre til fukt og råte. Anbefalt avstand er min 6 mm fra vannbrett til omramming.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt skjevhet på kjøkkengulv i 1.etasje.

Innvendig > Radon Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I kjellernedgangen er det festet isopor i himlingen.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er manglende fuktsperre på bakken.

Organiske materialer bør ikke lagres i krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Slik løsningen er i dag er ikke vindu direkte utsatt. Ved endret bruk må dette hensyntas.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er usikkert om det er benyttet mønsjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon Gå til side
Det er avvik:

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Sikringsskapet er oppført i kjelleren med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

Tomteforhold > Drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert løs puss på muroverflater.
Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side
Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1949

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

Standard
Boligen har normal standard utifra alder og konstruksjon.
Nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Nytt bad i 2. etasje.
2014	Modernisering	Omlegging av tak.
2014	Modernisering	Montering av glassfasader i 2. etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

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

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

Konsekvensen av eldet undertak kan føre til vannlekkasjer gjennom undertaket og videre inn i konstruksjonen.
Slike lekkasjer er ikke alltid så synlige.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Ved manglende snøfangere kan opphopning av snø skli ned hvor folk ferdes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasadene har stående bordkledning.
Ifølge eier ble det lagt ny kledning på sydveggen i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ingen lufting ble registrert bak kledningen ved stuen i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Konsekvensen ved begrenset/manglende lufting i bakkant av kledningen vil være at naturlige vannpåkjenninger som snø, regn ikke vil luftes bort. Om ikke fukten luftes ut vil det på sikt danne seg råte i konstruksjonen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Omrammingen rundt vinduer er utført for tett til vannbrett. Dette er ikke en bra løsning med tanke på evt. regnvann som kan trenge inn i endeveden og føre til fukt og råte. Anbefalt avstand er min 6 mm fra vannbrett til omramming.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.



TG 1 Dører

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

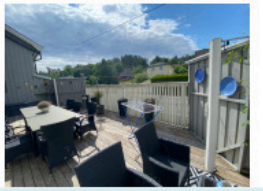
Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

Bygningen har malt ytterdør og malt balkong/terrassedør av tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen i 1. etasje er det utgang til 2 balkonger på ca 9m² og 44m² med stående rekkverk av tre.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

LOFT
Innredet rom 1, 2 og trapperom: Parkettgulv, MDF plater på vegger og panel i himling.

2. ETASJE
Soverom 1: Laminatgulv, MDF plater på vegger og malte flater i himling.
Trapperom: Laminatgulv, panel på vegger og himling.
Stue/kjøkken: Tregulv, malte flater på vegger og himlingsplater.
Gang: Tregulv, malte flater på vegger og panel i himling.
Soverom 2: Laminatgulv, malte flater på vegger og himling.
Bad: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling.
Stue: Laminatgulv, malte flater på vegger og panel i himling.

1. ETASJE
Bad: Fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling med downlights.
Entre: Laminatgulv, malte flater på vegger og himlingsplater.
Stue og kjøkken: Parkettgulv, tapet på vegger og himlingsplater.
Soverom: Laminatgulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:
1. etasje har brukslitasje.

KJELLER
Bod 1, 2, 3, 4, 5, 6, trapperom og vaskekjeller: Betonggulv, malte murvegger og malte flater i himling.
Kjølerom: Betonggulv, panel på vegger og himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt skjevhet på kjøkkengulv i 1.etasje.

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

Tilstandsrapport

Konsekvensen kan være at møblering blir utfordrende.
Skjevheter kan også komme av setninger.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmålinge av alle boliger. Radonmåling skal gjennomføres i oppholdsrom i alle etasjer som har bakkekontakt. Dette gjelder for bygninger med rom på grunnplan og med kjelleretasjer der gulv eller vegger er i direkte kontakt med bakkenivå. Det skal gjennomføres minimum en radonmåling pr. 150m² med grunnflate i hver etasje der radonmålinge skjer.

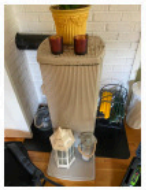
TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har murt pipe med tilkoblet vedovn i 2. etasje og kamin i 1. etasje. Sotluken er i kjelleren.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må søes i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

I kjellernedgangen er det festet isopor i himlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Andre tiltak:

Isoporplater bør fjernes og erstattes med annen type isolasjon. Eventuelt kan isopor/plastholdig isolasjon tildekkes av brannhemmende plater som gips e.l., samt at overganger mot annen konstruksjon fuges med egnet type brannfugemasse /-skum e.l.



TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under stuen med trebjelkelag og stubbegulv.
Tilkomst er via luke. Krypkjelleren ble besiktiget fra luken.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Organiske materialer bør ikke lagres i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Konsekvensen ved å ikke benytte fuktsperre på grunnen er at fuktighet vil trenge opp i konstruksjonen om ikke ventilasjonen ivaretas.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.
Trappen fra loftet er bratt.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvensen ved at det ikke er montert håndrekke, -for store åpninger på rekkverk er at faren for fallskader er større.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Det er montert formpressede innedører med 4 speil profil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

BAD I 2. ETASJE
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning, vegghengt klosett og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er elektrisk avtrekk på vegg og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling.

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

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Slik løsningen er i dag er ikke vindu direkte utsatt. Ved endret bruk må dette hensyntas.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvensen av at vindu er av uegnet materiale er at materiale vil på sikt svelle og sprekke opp.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Konsekvensen ved dårlig fall til sluk er det større fare for at lekkasjevann vil renne ut av rommet og forårsake skader på rundt liggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Om ikke mansjetter er lagt rundt rørgjennomføringer kan fuktighet fra våtrommet gå inn i veggen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2017 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking har tidligere blitt gjort. Målingene ble utført fra kjøkkenet uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

BAD I 1. ETASJE
INNREDNING:
Rommet består av helstøpt servant med innredning, gulvklosett, boblekar og dusjhjørne.

VENTILASJON OG OPPVARMING:
Det er elektrisk avtrekk og ventil på vegg men ikke luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:
Det er fliser på gulv, -vegger og malte flater i himling med downlights.

MERKNADER:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.
Badet bør oppgraderes pga. elde og slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Konsekvensen av at vindu er av uegnet materiale er at materiale vil på sikt svelle og sprekke opp.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er usikkert om det er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene da gjennomføringene er skjult.

Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Konsekvensen ved at det ikke er benyttet mansjetter rundt rørgjennomføringene kan fuktighet fra våtrommet gå inn i veggen.
Innhent dokumentasjon om dette er mulig. Konsekvensen for eldre membraner/tettesjikt er at faren for brudd i fuktsikringen blir større for hvert år. Over halvparten av forventet levetid er ca 15 år. Da er risikoen større for lekkasje som igjen kan føre til fuktskader videre ut i konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Konsekvensen av og ikke ha tilstrekkelig med ventilasjon kan føre til at det dannes svertesopp på overflatene.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KJØKKEN I 2. ETASJE
INNREDNING:
Kjøkkenet består av over-/underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med kum, innfelt ovn med gass/platetopp og ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

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

MERKNADER:
Det anbefales å montere komfyrvakt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

KJØKKEN I 1. ETASJE
INNREDNING:
Kjøkkenet består av profilerte over-/underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, helstøpt servant med 2 kummer, innfelt ovn med gass og platetopp og ventilator over.

VENTILASJON:
Det er montert ventilator over kokesonen.

OVERFLATER:
Det er parkett på gulv, malte flater på vegger og himlingsplater.

MERKNADER:
Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

SPESIALROM

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommets hovedfunksjon er ikke testet. Rommet må oppgraderes for og fungere til sin hensikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rommet må oppgraderes for og fungere til sin hensikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

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

Konsekvensen av eldre vannrør er at lekkasjer kan skje fort ved eks. rørbrudd. Ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.

TG 1 Vannledninger i 2. etasje

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Konsekvensen av eldre avløpsrør er at lekkasjer kan skje fort ved eks. rørbrudd. Ved en lekkasje kan dette få konsekvenser for nærliggende konstruksjoner ved at lekkasjevann renner ut i konstruksjonene.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

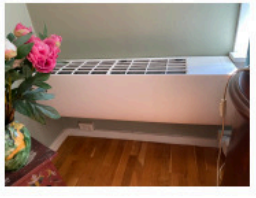
Varmtvannsberederen er montert i kjelleren.
Varmtvannsberederen er på 198 liter.

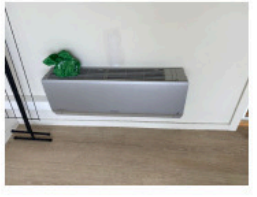
Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Andre installasjoner

I stuene er det montert luft til luft varmepumper.
Varmepumpen i 1. etasje er fra ca 2010.
Pumpene er ikke funksjonstestet.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

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

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Generell kommentar

Det anbefales på et generelt grunnlag at det foretas en vurdering av det elektriske anlegget.



TG 0 Brannetekniske forhold

Oppdragsnr.: 20295-2030 Befaringsdato: 29.01.2025 Side: 22 av 32

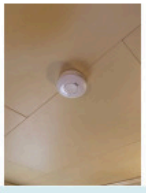
Tilstandsrapport

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

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

Det er montert brannvarslere samt montert brannslukningsapparat i boligen.

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke gitt noe informasjon på at dreneringen er fornyet siden byggeår.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med en gjennomsnittlig levetid på 40 år. Videre er det en begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Konsekvensen av gammel drenering vil være at kjelleren er utsatt for fukt, råte og dårlig inneklima.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.
Material svekkelse på bygningsdelen må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
På generelt grunnlag anbefales det å holde grunnmuren under oppsyn.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

TG 2 Oljetank

Det er montert parafintank i eget rom.
Det foreligger ikke dokumentasjon på at denne tanken har hatt en tilstandskontroll iht. forskriftene. Det anbefales å utføre en slik kontroll pga. eventuelt lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

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

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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 komplisérte. 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	18			18	
2. Etasje	94			94	
1. Etasje	107			107	53
Kjeller	65			65	
SUM	**284**				**53**
SUM BRA	**284**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Annet, Trapperom, Annet 2		
2. Etasje	Stue/kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Trapperom, Bad, Gang		
1. Etasje	Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Kontor		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Trapperom, Vaskekjeller, Kjølerom		

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Noe forandring fra de oppringinger tegningene er gjort.

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Branncelle

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er uvisst om loftet er godkjent for varig opphold. nærmere undersøkelser må gjøres.
Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		44		44	
SUM		**44**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet, og er beregnet etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" og Norsk Standard (NS) 3940.
Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke sammenfaller med kravene i NS 3940, og at det av den grunn kan forekomme forskjeller i hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter NS 3940 betyr ikke nødvendigvis at arealene er godkjent av bygningsmyndighetene.
Er arealene godkjent av bygningsmyndighetene fremgår det av stemplede, godkjente tegninger med angitt rombeskrivelse sammenfallende med bruken.
I hovedsak er det bruken av rommet på befaringsdagen som avgjør om rommet defineres som p-rom eller s-rom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Branncelle

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Tilstandsrapporten gir en forenklet vurdering av brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet. Rapporten vurderer ikke om forhold som ikke er byggemeldt er i strid med offentlige krav, for eksempel rømningsvei, lysforhold, takhøyde, krav til varsling og slokking av brann med videre, eller om bygningsmyndighetene vil kunne godkjenne endringer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	219	65
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Stian Pettersen	Takstingeniør
	Astrid Irene Grøndahl Hermansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3002 MOSS	1	758		0	1013.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brattbakken 7

Hjemmelshaver
Schrøder Therese Kristiansen

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Krossern, på Jeløya, i Moss kommune. Området har nærhet til flere skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Jeløya er et svært naturskjønt område med blant annet idyllisk kyststi, et av Oslofjordens flotteste turområder. Her finnes en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap og mulighet for båtliv med mer.
Fra eiendommen er det kort vei ned til Mossesundet, med båtmuligheter og fine badeplasser. Omtrent 2 km fra boligen finner du Fiske, en deilig badeplass med barnevennlig sandstrand og flere lekeapparater. Like ved Fiske ligger Sjøbadet, en av de mest populære badeplassene på Jeløya, med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og stor gresslette.
Jeløya har en særegen natur med Herregårdslandskap, samt store verneområder som ligger på sørsiden og omfatter et areal på 3946 dekar. Albyskogen er en av perlene på Jeløya. Her finner du gode skogsområder, utsiktspunkt på Rødsåsen og Alby gård, en av de eldste gårdene i området med røtter tilbake til vikingetiden. Ved gården ligger Galleri F15 med kunststutstillinger, samt en koselig kafé.
For øvrig ligger eiendommen i gangavstand fra Bellevue stadion, hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser. Moss har ellers et rikt kulturliv med flere kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer og parkteater med mer.

Adkomstvei
Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann
Bygget er tilknyttet til kommunalt vann.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Tilknytning avløp
Bygget er tilknyttet til kommunalt avløp.
Det er private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Regulering
Ifølge offentlig kommunekart er området regulert for bolig.

Om tomten
Det er steinlagt passasjer som opparbeidet med bruksplen og diverse grøntareal.
Det er parkeringsmuligheter på eiendommen samt i garasje.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Brattbakken 7, 1513 MOSS
Gnr 1 - Bnr 758
3002 MOSS

Norsk Eiendomstakst AS
Eikelia 3
1519 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GJ8702

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hermansen, Birger Grøndahl	9578-5999-4-1119440	2025-03-12 09:29:13

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
12. mar. 2025

Oppdragsnummer
41-0008/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brattbakken 7, 1513 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Astrid Irene Grøndahl Hermansen

Fullmektige
Birger Grøndahl Hermansen for Astrid Irene Grøndahl Hermansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2024

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: 89050102
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moss Fliservice, pusset opp bad i 2 etg i 2000, forrige eier som har gjort

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rostad Tømrer, renovert utvendig tak, 2014, forrige 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?
Nei

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

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.?
Nei

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?
Nei

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?
Nei

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

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)
Nei

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

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

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

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

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.
Nei

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

Eventuell kommentar: Dette er en bolig som blir brukt som tomannsbolig

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

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Februar 2025 Taksmann

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

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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: 41-0008/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hermansen, Birger Grøndahl	**2025-03-12**

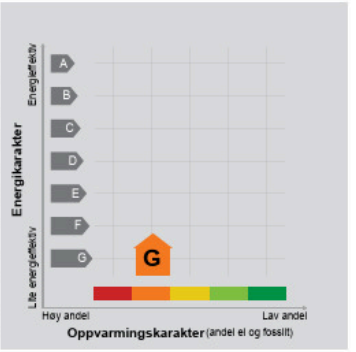
Identifikasjon

bankID Hermansen, Birger Grøndahl

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brattbakken 7
Postnummer	1513
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	758
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	145717507
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bf46d61f-b748-4a16-8830-2521792ff367
Dato	26.07.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	284
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Olje Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brattbakken 7
Postnummer: 1513
Sted: MOSS
Kommune: Moss
Bolignummer: H0101
Dato: 26.07.2023 7:55:21
Energimerkenummer: bf46d61f-b748-4a16-8830-2521792ff367

Kommunenummer: 3002
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 758
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 145717507

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: Reduser 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

Montør 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.


Hr. EMIL KNUTSEN
Tomt nr 2 - kvartal 2.
4.b




HR. EMIL KNUTSEN
Tomt nr 2 - Kvartal 2



FASADE SYD



FASADE ØST

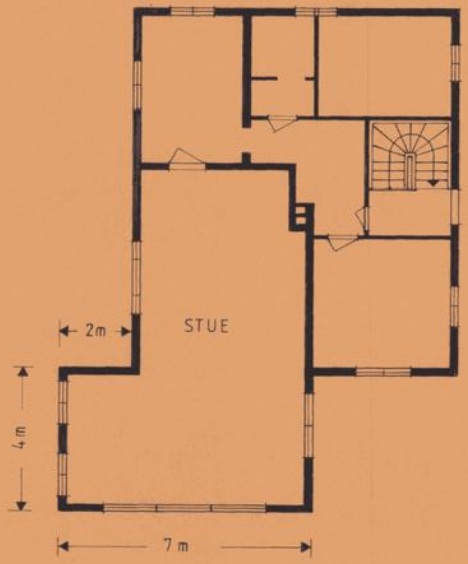


FASADE NORD

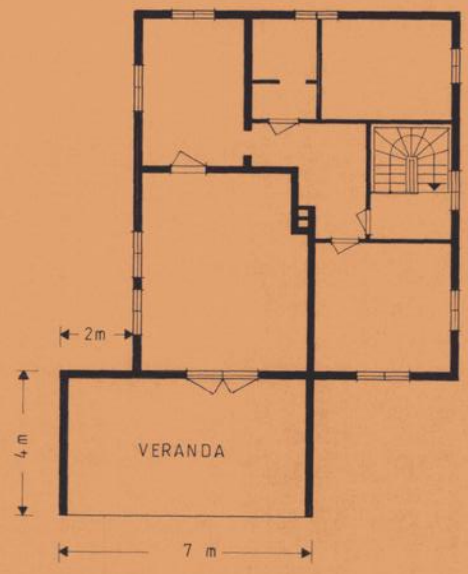


FASADE VEST

ENEBOLIG - T. HERMANSEN PÅBYGG 1986	M 1:100
	15.02.86
FASADER	RM/



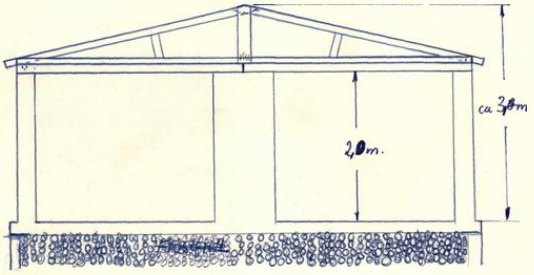
SNITT 1.ETASJE

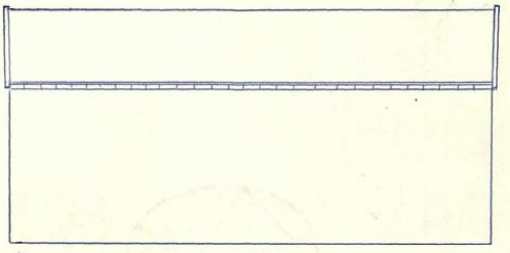


SNITT 2.ETASJE

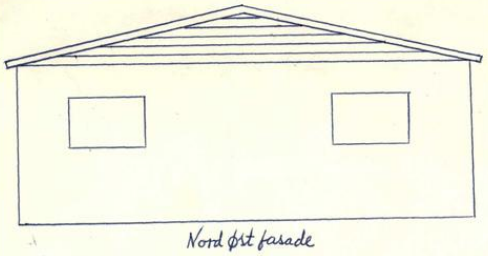
ENEBOLIG T.HERMANSEN PÅBYGG 1986	M 1:100
	15.02.86
SNITT	RM/

100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

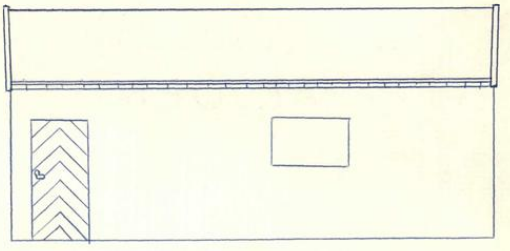




Sydøst fasade

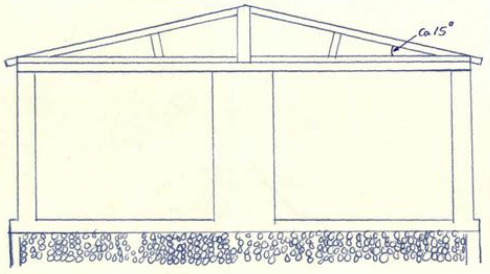


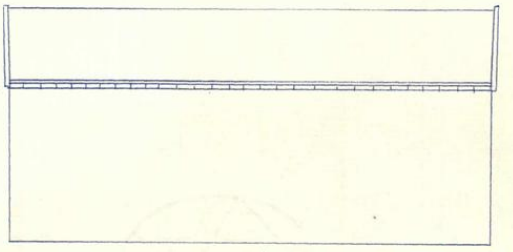
Nordøst fasade



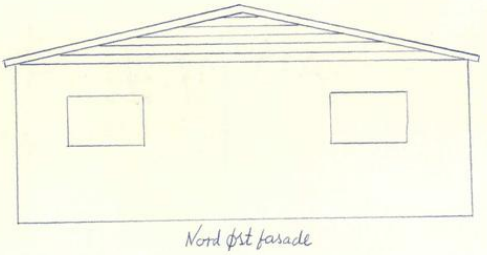
Nordvest fasade

ØTGN. JOURNAL NR 289/71
12 JULI
SAK NR. 599
I MØTE 26.5.71

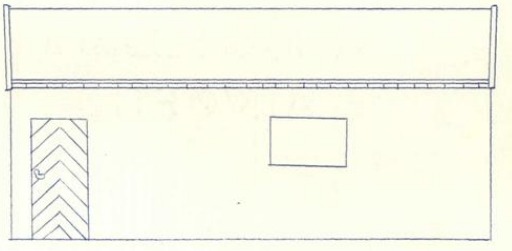




Sydøst fasade

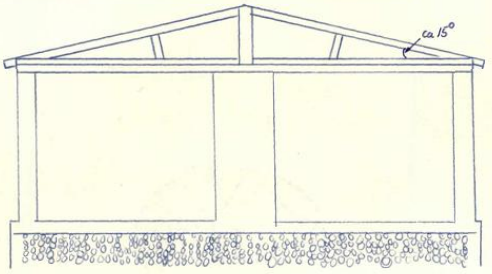


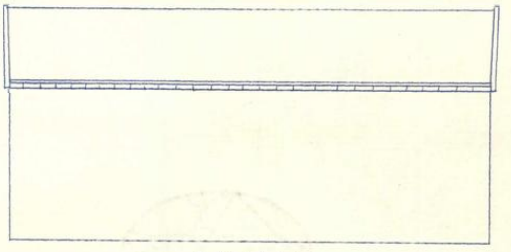
Nordøst fasade



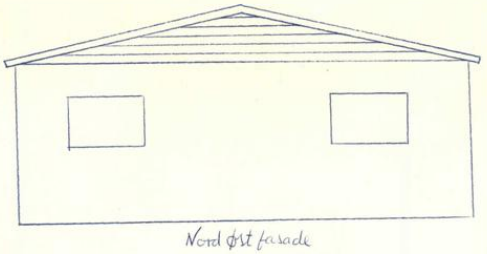
Nordvest fasade

DIGN. JOURNAL NR 289/71.
14 JUNI 1971
SAK NR.
I MØTE

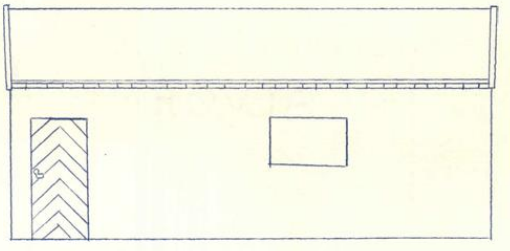




Sydøst fasade



Nordøst fasade



Nordvest fasade

BYGN. JOURNAL NR 289/71
14 JUNI 1971
SAK NR.
I MØTE

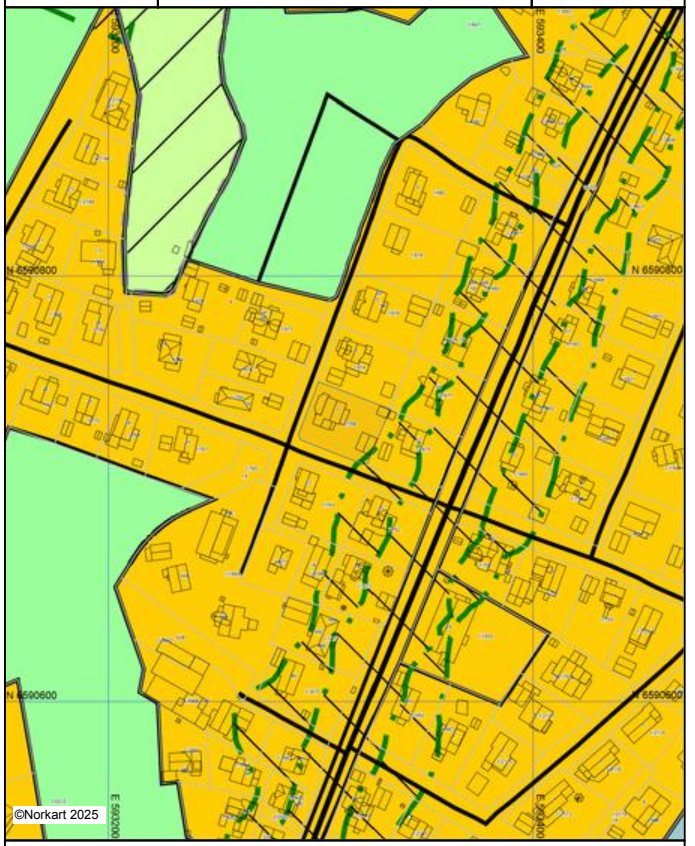
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/758
Adresse: Brattbakken 7
Dato: 20.01.2025
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.

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende
- Havn - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR - areal - nåværende

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Hensyn landskap
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Båndleggінggrense
- Bestemmelsegrense
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø

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

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/758
Adresse: Brattbakken 7
Dato: 20.01.2025
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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Anlegg for idrett og sport
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert senterlinje
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune

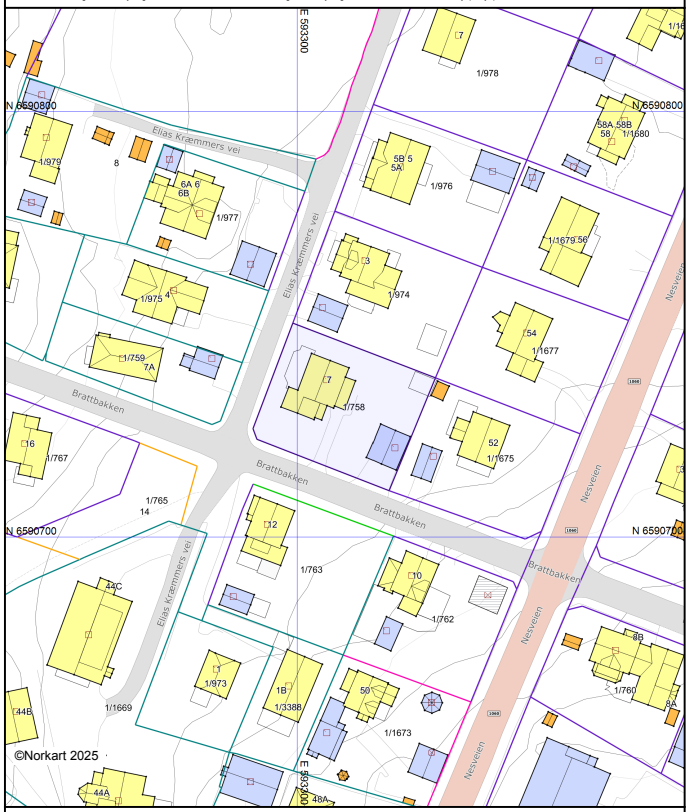
Grunnkart

Eiendom: 1/758
Adresse: Brattbakken 7
Dato: 20.01.2025
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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

Nordvik Moss eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Vestby, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, 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.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0008/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brattbakken 7 1513 MOSS

Betegnelse: Gnr 1, bnr 758 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no