

Gimleveien 33



Velkommen til

Gimleveien 33



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Jeløy

Stor, herskapelig direktørbolig fra 1911 - Solrik tomt på 2,68 mål - Stort potensiale med 3 bad, 5 sov og 6 stuer!

Prisantydning	15 000 000,-
Omkostninger	376 350,-
Totalpris	15 376 350,-
BRA-i	613 kvm
Totalt BRA	630 kvm
Soverom	5
Etasje	4
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1911
Megler	Jacob Thorsen Koren
Telefon	928 30 740
E-post	j.koren@nordvikbolig.no
Megler 2	Frode Larsen
Telefon	472 84 572
E-post	f.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Gimleveien 33 - tidligere direktørbolig for Moss Verft!

- Meget innholdsrik og luftig planløsning over fire etasjer.
- Rosetter i tak og takhøyder opp til 3,70m.
- Kjøkken fra 2022 i underetasje.
- Kjøkken fra Øverbø Snekkerverksted i 1.etg.
- 3 bad, 5 soverom og 6 stuer.
- Innredet loftsrom og leilighet i underetasje (ikke omsøkt).
- Flere uteplasser og stor, grønn tomt.
-

Eneboligen ligger i et veletablert boligområde like ved sjøen og fine rekreasjonsområder i friluft. Kort gangavstand til barnehager, skoler, butikker, tog og aktivitetstilbud for alle aldre. Det meste vakre Jeløya har å by på ligger innenfor kort avstand med en idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, badeplasser, strender og omfattende stisystemer.

Arealer og innhold

BRA-i:	613 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	630 kvm
TBA:	61 kvm

Beskrivelse

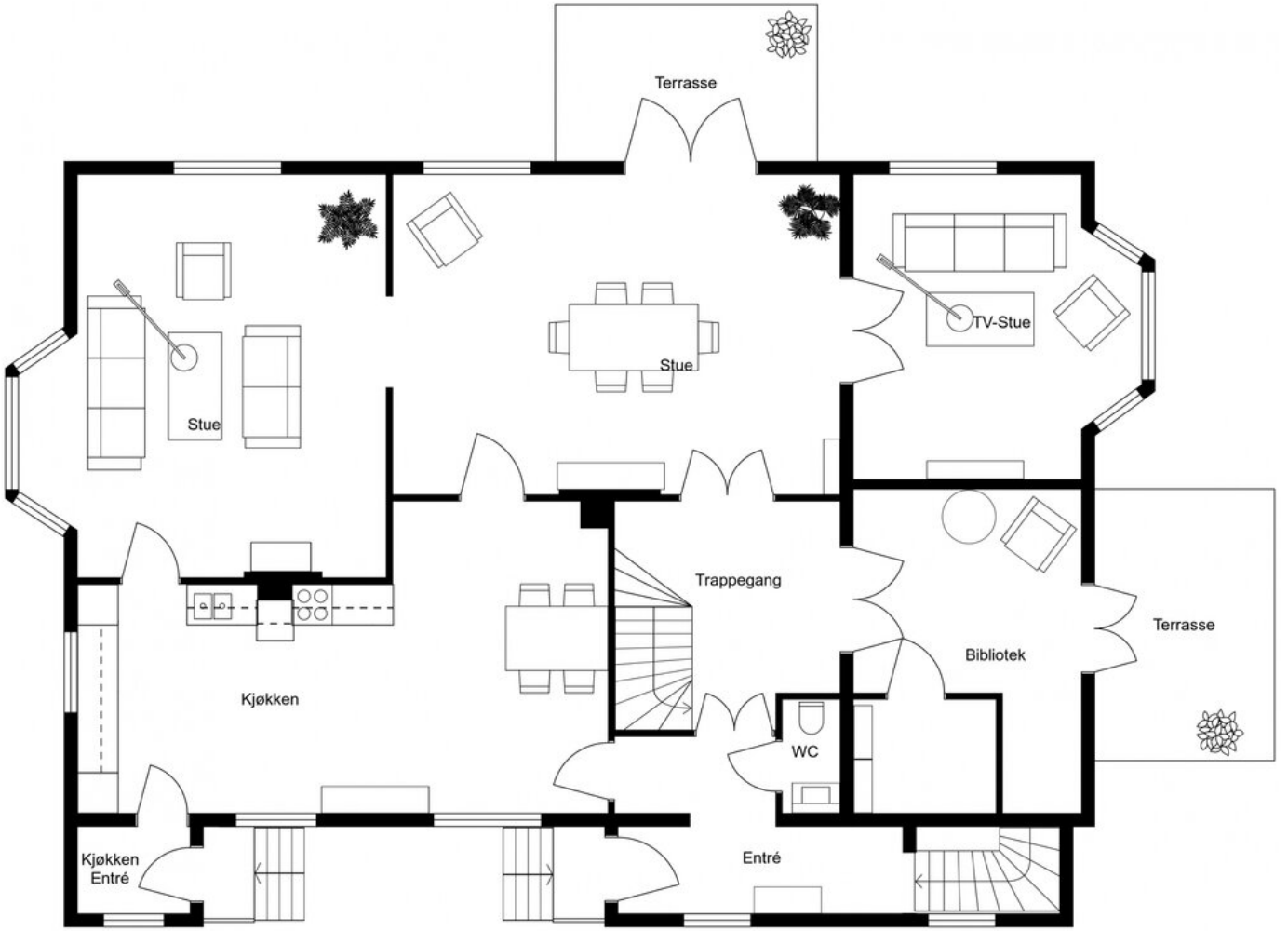
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 195 kvm. Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad, vindfang, soverom, fyrrom, gang 2, bod, bod 2, bod 3, bod 4, kontor.
Total BRA: 195 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 200 kvm. Entré, toalettrom, trapperom, hall, garderobe, spisestue, stue, stue 2, kjøkken, kjøkkeninngang.
Total BRA: 200 kvm.
TBA: 26 kvm. Verandaer.

2. etasje:
BRA-i: 177 kvm. Gang, bad, soverom, soverom 2, vaskerom, kott, soverom 3, soverom 4, bad 2, soverom 5.
Total BRA: 177 kvm.
TBA: 35 kvm. Verandaer.

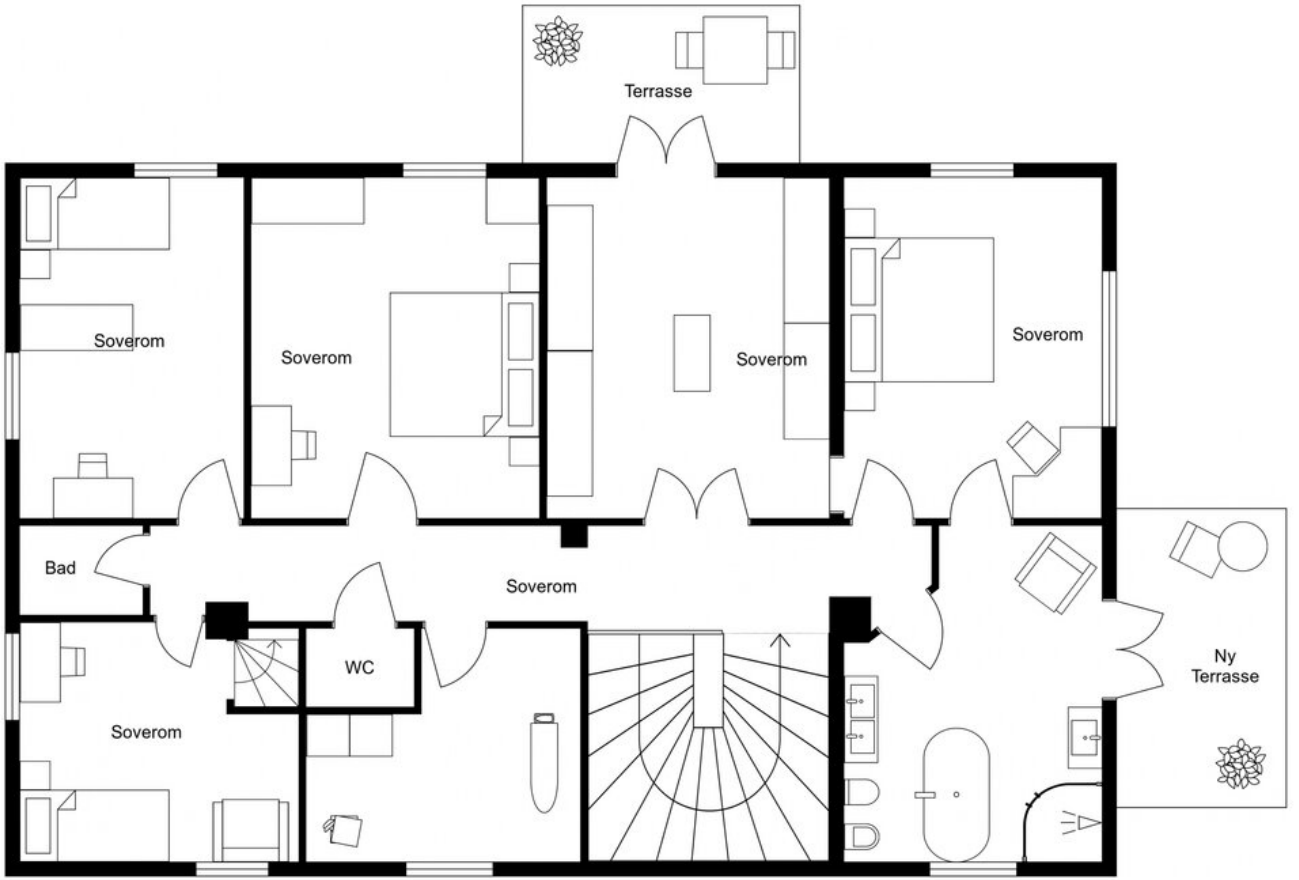
3. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Loftstue, loftsbod.
Total BRA: 41 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje.



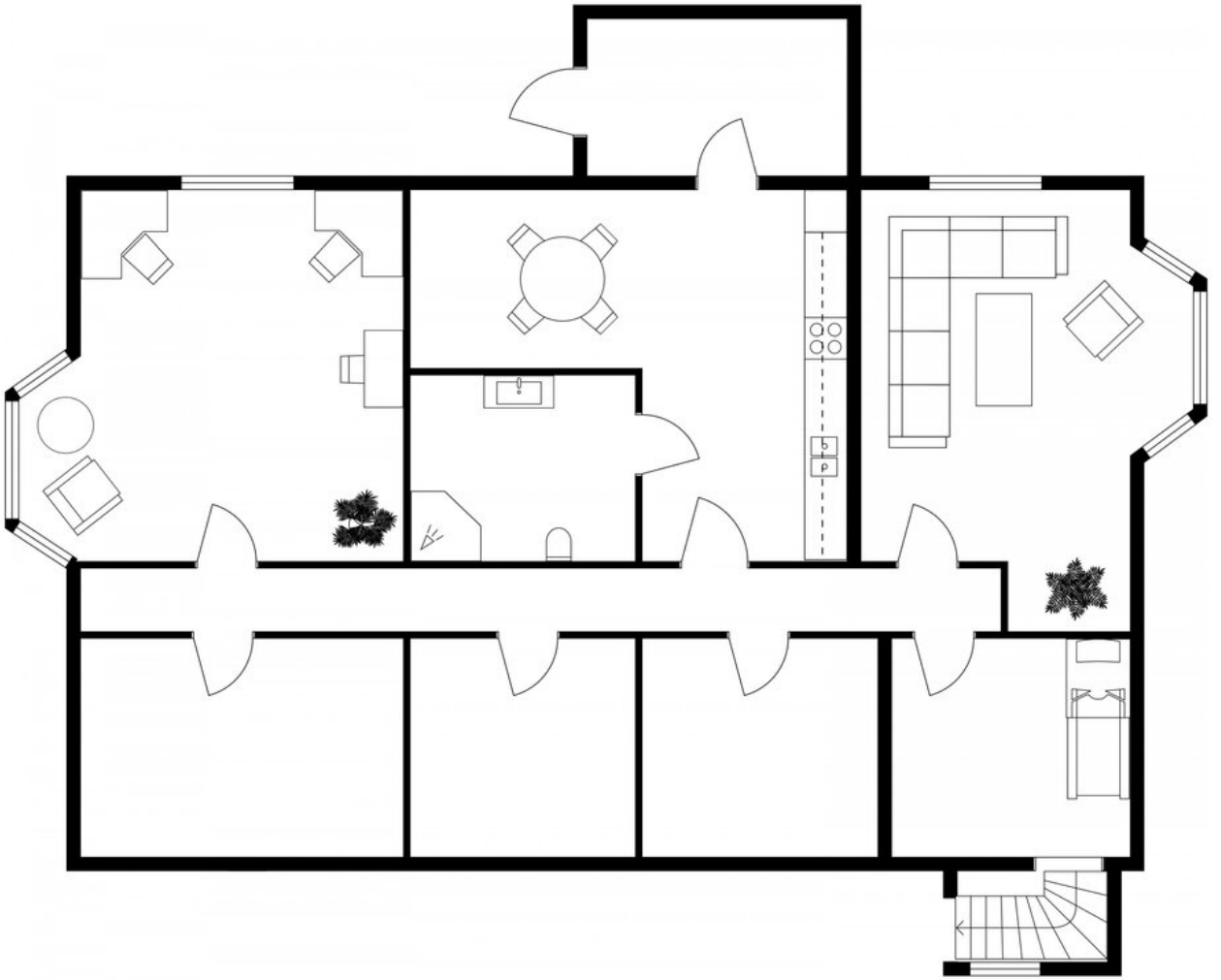
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegning 1. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegning 2. etasje



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Plantegning underetasje









































































Informasjon

Gimleveien 33

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0198/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1, bnr 1127 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Optimal Finansforvaltning AS

Kjøpesum og omkostninger
15 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
375 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
376 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
395 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 376 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 395 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1911

Etasje
4

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 613 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 630 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 195 kvm. Trapperom, gang, stue, kjøkken, bad, vindfang, soverom, fyrrom, gang 2, bod, bod 2, bod 3, bod 4, kontor.
Total BRA: 195 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 200 kvm. Entré, toalettrom, trapperom, hall, garderobe, spisestue, stue,

stue 2, kjøkken, kjøkkeninngang.
Total BRA: 200 kvm.
TBA: 26 kvm. Verandaer.

2. etasje:
BRA-i: 177 kvm. Gang, bad, soverom, soverom 2, vaskerom, kott, soverom 3, soverom 4, bad 2, soverom 5.
Total BRA: 177 kvm.
TBA: 35 kvm. Verandaer.

3. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Loftstue, loftsbod.
Total BRA: 41 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje.
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Lite dagslys på ene soverommet i kjeller.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré, gang, trapperom, toalettrom, kjøkken, bibliotek og tre stuer.
2. etasje: Trapperom, fem soverom, vaskerom, toalettrom og bad.
Underetasje: Gang, kjøkken, bad, stue, kontor, soverom og tre boder.
Loftsetasje: Loftstue og loftsbod.

Øvrige arealer:
- Verandaer på til sammen 61 kvm.
- Eldre garasjebygg på 17 kvm.

Standard

Eiendommen har to adkomster, hhv. fra Dokkveien med kjøretøy og via port fra Gimleveien til fots. Fra parkering på gruset gårdsplass har den innholdsrike boligen to innganger - en hovedinngang og en kjøkkeninngang, begge vendt mot Gimleveien i vest.

Det er gjennomført flere oppgraderinger og påkostninger i senere tid, men boligens særpreg og arkitektur er godt beholdt.

1. etasje:
Fra entreen er det trapp ned til underetasje og adkomst til gang med toalettrom før man er inne i en romslig hall/trapperom. Hallen har flislagt gulv i sjakkmønster og trapp opp til boligens 2. etasje. Det er meget god takhøyde i både 1. og 2. etasje på opptil 3,7 meter under taket.

Rom betegnet som bibliotek er omgjort til hall og garderobe, med dør ut til overbygd veranda mot syd og videre til den store, grønne hagen.

Eneboligen byr på tre stuer der spisestuen ligger i midten med dagligstue og TV-stue på hver side. Spisestuen har plass til et stort spisebord med mange sitteplasser naturlig plassert under en nydelig lysekrone med takrosett. Rommet er perfekt for hyggelige middagsselskaper og sosiale sammenkomster, og store vinduer slipper inn rikelig med naturlig lys. Fra spisestuen er det tofløyet dør med store glassfelt ut til overbygd veranda mot øst.

På hver side av spisestuen finner man dagligstuen og TV-stuen, to romslige stuer med stor møbleringsfrihet. Begge stuene har karakteristiske karnappvinduer og klassisk bred Merbauparkett som er gjennomgående i etasjen. Dagligstuen har en stor, åpen peis og veggtapet i jordfarge. Fra TV-stuen er det hyggelig utsyn mot hagen og rommet har mørk blå mønstertapet.

Det flotte kjøkkenet kombinerer tidløs eleganse med romslig funksjonalitet. Innredningen har lyse, klassiske fronter med delvis glass, detaljerte utskjæringer fra Øverbø Snekkerverksted og benkeplater i granittstein og heltre. Den innholdsrike innredningen gir god oppbevaringsplass i skap, skuffer, hyller og vinhylle. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin, stor platetopp, kjøleskap og fryser. Det er plass til spisebord i rommet, ypperlig for hverdagsmåltidene.

Toalettrommet ble pusset opp i 2021, med flislagt gulv og varmekabler. Rommet har mosaikkflislagt benk med frittstående rund steinvask og gullfarget servant, samt et vegghengt toalett.

Tidligere har det vært et bibliotek med adkomst fra hallen, som i dag har blitt gjort til hall og garderobe. Fra garderoben er det utgang til en overbygget veranda, med trapp som fører ned til en steinbelagt uteplass.

2. etasje:
Etasjens største bad er noe for seg selv, der den gode størrelse og fantastiske takhøyden gir rommet det "lille" ekstra. Badet ble pusset opp i 2021 og har et elegant uttrykk med store, flislagte overflater, gulldetaljer og utgang til sydvendt veranda. Det er varmekabler på gulv og en dekorativ dusjnisje med mosaikkflis, lys og regnfallsdusj. Et frittstående badekar byr på badestunder for liten og stor, og rommet er videre utstyrt med vegghengt toalett og bidet. Det er et servantskap i hver ende av badet, det ene med enkel nedfelt servant og det andre med to servanter.

Etasjens andre bad er plassert i motsatt ende av gangen, antatt fra rundt 2002-2004. Rommet har flislagt gulv, varmekabler og innredning bestående av dusjkabinett, gulvfestet toalett, servantskap og speilskap.

For klesvask og alt som hører til er det et praktisk vaskerom fra 2015 med flislagte overflater, varmekabler og downlights i tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin, innebygde hyller og god plass til å tørke klær.

Det er til sammen fem romslige soverom i 2. etasje, alle med god plass til dobbeltseng, nattbord og passende garderobeløsning. Soverom 1/hovedsoverommet har klassisk tapet, dør til lufteveranda og adkomst til hovedbadet. Soverom 2 er innredet som en stor walk-in garderobe og har utgang til østvendt veranda. Soverom 3 har vært et barnerom og er et av etasjens største. Soverom 4 ligger i hjørne og har ekstra fint lys med vinduer på to sider. Soverom 5 har panelvegger i en drømmende blåfarge.

Underetasje:
Underetasjen har innredet hybel (ikke omsøkt) og rikelig med oppbevarings- og lagringsareal i flere boder og gode muligheter for eksempel vinkjeller. Det er innvendig adkomst via trapp i entré i 1. etasje, samt egen utvendig adkomst til kjøkken under veranda på boligens østside.

Rom brukt som stue er romslig med downlights, lyst laminatgulv og hvitmalte overflater.
Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen med samme laminatgulv, slettmalte overflater og downlights. Innredningen dekker en hel vegg og har god oppbevaringsplass i

skuffer og skap med slette profil fronter. Det er steinbenkeplate i granitt, fliser over benk og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Rommet har plass til spisebord.

Badet i underetasje har ukjent alder, men i følge takstmann etter 2002. Rommet har flislagte overflater, varmekabler og downlights i tak. Innredningen består av dusjkabinett, skuffeseksjon med nedfelt servant, speilskap og vegghengt toalett. Rommet har mekanisk avtrekk.

Et av rommene i underetasjen er innredet som soverom, men ingen av rommene er omsøkt eller godkjent for varig opphold, se pkt. ferdigattest. Videre er det er innredet kontorrom med gulvteppe og downlights, og ellers flere boder for lagring.

Loft:
Loftsetasjen har loftstue og loftsboder, hovedsakelig brukt til lagring og oppbevaring, med adkomst fra soverom 5 i 2. etasje. Det foreligger ikke tegninger eller bilder av innredet loft.

Innvendige overflater:
- Vegger med tapet, panel, malte plater og puss.
- Gulv med heltre merbaugulv, laminat, teppe og fliser.
- Strukket duk og panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert i fyr-rommet.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har balansert ventilasjon i 1 og 2 etg, ellers naturlig. Flexit.
- Det er installert fyrkjeler/oljefyr. Radiatorer i 1 etg. Det er klargjort med rørskap og vannledninger til radiatorer i 2 etg. Anlegget er ikke i bruk.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- To sikringsskap med automatsikringer. Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 15 amp.
- Flere rom med downlights.
- Varmekabler på våtrommene, toalettrommet, hall og samtlige rom i kjeller med unntak av badene og fyrrommet. Flere rom med panelovner.
- Røykvarslere og slukkeapparater.
- Alarmanlegg.

Parkering

Parkering på gruset gårdsplass. Det er montert ladepunkt for elbil på hushjørnet ved parkeringen. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Det står en eldre enkelgarasje helt syd på eiendommen, men denne krever tiltak.

Modernisering og påkostninger

Det er utført oppgraderinger i nyere tid:
- Huset ble renovert og påbygget i perioden 2001-2004.
- Nytt bad i 2. etasje fra 2021.
- Pusset opp toalettrommet i 2021.
- Ny hall og garderobe i 1. etg i 2022.
- Nytt kjøkken i underetasje i 2022.
- Div. oppgraderinger på el-anlegget: Div. stikk og lamper i 2023 utført av Rygge Elektro as, div. opplegg i underetasje i 2021 utført av Mikro Elektroservice.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Et firma var her og kontrollerte at anlegget kan ombygges til biodisesel. Arbeid utført av husker ikke.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja. Beskrivelse: Ladepunkt på hushjørnet.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen? Svar: Ja.
15.1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken? Svar: Nei.
15.2. Er tanken plombert? Svar: Nei.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Svar: Ja. Beskrivelse: Eiendommen har leilighet i underetasje.
17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Svar: Nei.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av Boligmappa og tilstandsrapport at det foreligger samsvarserklæring for elektrisk arbeid i boligen. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Pettersen Taksering

Byggemåte

Enebolig:
Taket er tekket med glasert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Plastbelagte stålrenner og nedløp. Snøfangere. Antatt grovt reisverk i eldste delen og bindingsverk i tilbygget. Utvendig liggende bordkledning. Mansard tak. Sperrekonstruksjon. Undertak av rupanel. Sidehengslede vinduer med 2-lags isolerglass og ekstra utvendig
varevindu. Trekarmer og sprosser. Flere PVC-vinduer i kjeller med 3-lags glass. 4 takvinduer med isolerglass. Trekarmer. Malt hovedytterdør og kjøkkendør. 4 stk tofløyede terrassedører. En enkel terrassedør i 2 etg. 2 ytterdører med glassfelt og kodelås i kjeller. To flislagte terrasser i 1 etg, en med skifer og en flis. Tre balkonger i 2 etg med terrassebord. Trerekkverk. Utvendige flislagte trapper. Stor trapp ved ene terrassen. Rømningsstige til 2. etg.

Garasje:
Enkel garasje. Støpt dekke. Yttervegger av reisverk med utvendig kledning og innvendig puss. Saltak med teglstein. Sidehengslet port. Rivningsklar garasje med slitasje og skader. Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Tomteforhold:
Det er byggegrunn av fjell. Drenering fra 2001-2004. Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet. Grunnmur av gråsteinsmur/naturstein i den eldste delen og antatt Leca i nyere del. Utvendig pusset. Plen, bedd og grus mot husveggen. Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger. Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 2001-2004.

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 TG3:
- Utvendig > Takvinduer-loft. Beskrivelse: Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. 3 av vinduene har knuste glass. Konsekvens/tiltak: Vinduene eller glassruter må skiftes ut. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Utvendig > Dører. Beskrivelse: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Slitasje på dørbladene til kjellerdørene. Råte og skader i samtlige terrassedører i 2 etg. Konsekvens/tiltak: Døren(e) står foran utskiftning. Samtlige terrassedører i 2 etg må skifts ut. Det kan også vurderes å skifte ut dører i kjeller. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Bom på enkelte fliser på terrassene i 1 etg. Råteskader i rekkverket på balkongene i 2 etg. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Anbefaler nye terrassebord. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Utvendig > Utvendige trapper. Beskrivelse: Det mangler rekkverk på trappen opp til ene terrassen. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe borebillehull på synlige bjelker og undergulv. Det er åpnet ett felt i underkant av bjelkelaget mot kjeller pga tidligere lekkasje. Noe antydning til råte i trevirket i området som er åpnet opp. 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. Skifte ute skadet trevirke ved tidligere lekkasje. Overvåke borebillehullene for evt tiltak. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Innvendig > Pipe og ildsted. Beskrivelse: Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Ved å rehabilitere pipen med innvendig stålrør trenger man ikke like mange synlige overflater som en mursteinspipe. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral. Beskrivelse: Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel. 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge. Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen. Konsekvens/tiltak: Oljeanlegget må saneres eller bygges om. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Beskrivelse: Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Svar: Ja. Noen åpne punkter og løse ledninger, spesielt på ene badet i 2 etg. Anbefaler kontroll på el-anlegget. Avvik må rettes og godkjennes.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Taktekking. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak (2002). 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.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft. Beskrivelse: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Noen fuktskjolder på undertaket ved takgjennomføringer. Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

- Utvendig > Vinduer. Beskrivelse: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Noe antydning til råte i vannbrett på vindu i 2 etg. Noe lokal vedlikehold av enkelte vinduer. Vannbrett med råte skiftes ut.

- Innvendig > Overflater. Beskrivelse: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Noen riss i enkelte veggflater. Litt slitasje på parkettgulvene. Konsekvens/tiltak: Lokale oppgraderinger som sparkle og male over riss og merker på veggene. Slipe og behandle merbaugulvet.

- Innvendig > Radon. Beskrivelse: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendig > Rom Under Terreng. Beskrivelse: Noe saltutslag på vegger med puss. Konsekvens/tiltak: Overvåke tilstand.

- Innvendig > Innvendige trapper. Beskrivelse: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. En del skjevheter i repoet på trappen til 2 etg. Slitasje i trappen til loftet. Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det må påregnes noe vedlikehold av trappene.

- Innvendig > Innvendige dører. Beskrivelse: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

- Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Litt svakt fall på gulvet utenfor dusjonen. Når det ikke er oppkant med membran vedør så skal gulvet utenfor dusjonen ha 1:100 fall. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Våtrom > 2.etg > Bad 2 > 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. Fuktsikring av vinduer vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utfôring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse. Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.

- Våtrom > 2.etg > Bad 2 > Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Konsekvens/tiltak: Anbefaler tiltak på fallet på gulvet.

- Våtrom > 2.etg > Bad 2 > 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. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Våtrom > 2.etg > Bad 2 > 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.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Svakt fall på gulvet og ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør. Konsekvens/tiltak: Anbefales tiltak på fall på gulvet og høyde på membran ved dør.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning. Beskrivelse: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

- Våtrom > 2.etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Noen riss i de malte overflatene. Konsekvens/tiltak: Sparkle og male over rissene.

- Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning. Beskrivelse: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Lokale oppgraderinger/reparasjoner.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger. Beskrivelse: Ikke rørskap på deler av anlegget, spesielt i overgang kobber og rør i rør. Konsekvens/tiltak: Sette opp rørskap.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon. Beskrivelse: Anlegget har ikke vært i bruk på lengre tid. Grunnen er følelse av trekk i rommene og høy lufthastighet med påfølgende lyd. Iflg. eier er det kun knyttet ubehag til soverom mot sørvest. Konsekvens/tiltak: Det må foretas kontroll/service på anlegget før oppstart samt skifte av filter.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Beskrivelse: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Platon har trukket seg ned fra klemlisten enkelte plasser. Noe saltutslag på enkelte plasser. Konsekvens/tiltak: Feste klemlist og Platon.Overvåke saltutslagene.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter. Beskrivelse: Grunnmuren har sprekkdannelser. Noe rissdannelser i grunnmuren. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Tomteforhold > Oljetank. Beskrivelse: Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger. Konsekvens/tiltak: Anbefaler sanering av tanken.

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 og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Integrert stekeovn, stor platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser fra kjøkken i 1.etasje. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys fra kjøkkenet i underetasje.

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarer i hoveddel må påregnes å skiftes ut.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i garderobe i 1. etg.

Lysekronen i spisestuen følger med men det gjøres oppmerksom på at det må skaffes til veie en del fra Murranofabrikken i Venezia for å kunne henge på den nedre delen. Lysekronen i trappen følger med. Denne er ment skiftet ut i en lysekrone som går fra tak og ned til ståhøyde i 1. etg med flere hundre prismer som evnt. avtales å følge med. Kostpris 200.000,-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen i underetasje, med intern og utvendig tilgang. Underetasje er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold. Rom som ikke er godkjent for varig opphold kan ikke lovlig leies ut uten godkjent bruksendring fra kommunen. Selger har ikke søkt om bruksendring og bærer ingen risiko/ansvar for at slik godkjennelse gis.

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

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad, vaskerom, toalettrom og hall.
- Varmekabler i underetasje.

- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

MIB opplyser om at siste feiing ble utført i 2009, men at det ikke har vært mulig med gjennomføring av tilsyn av fyringsanlegget. Det anbefales at ny eier tar kontakt med MIB slik at det blir gjennomført tilsyn av fyringsanlegget.

Selger opplyser om at det er en nedgravd oljetank på eiendommen ved husets sydvestre hjørne. Denne er ikke fjernet fordi den var planlagt spylt ren for å nyttes til biodiesel. Det har vært en gjennomgang av fyranlegget og det ble i den forbindelse gitt et anslag på kr 40.000,- for ombygging til miljøvennlig drivstoff.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 27 694,-pr. 2023
Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 23 202,- pr. 01.01.2023
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 547 949,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 068 498,- pr. 2023

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 682 kvm (Eiertomt)
Tomten er åpen og luftig med fine lys- og solforhold, opparbeidet med plen, trær deriblant store eikekroner, hekk, busker, div. beplantning, belegningsstein og støttemur. Biloppstillingsplasser på gruslagt gårdsplass. Det er gjerde på tre sider av eiendommen med port mot Gimleveien.

I følge grunnkart er tomtegrensene nøyaktig (<=10 cm) mot syd og vest, og middels nøyaktig (>10<=30 cm) mot nord og øst, med areal hentet fra eiendomsbase.

Det opplyses at en liten del av eldre garasje ligger utenfor tomtegrensen mot syd.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eneboligen ligger i et veletablert område ved Krossern og Helgerød på Jeløya, like ved sjøen og fine rekreasjonsområder i friluft. Fra boligen er det 1,5 km til Moss sentrum, Moss stasjon med gode togforbindelser på Østfoldbanen (under en time til Oslo) og Moss ferjekai med ferjeforbindelse til Horten og Vestfoldbyene. Det er

dessuten kort vei til handelssentrum på Høyda med fasiliteter som forretninger, kjøpesenter, kafeer, restauranter og velværetilbud, samt Mosseporten kjøpesenter.

Innenfor 11 min. rusletur ligger det hele tre barnehager og to skoler, og i tillegg er det kort gangavstand til blant annet Bellevue idrettsanlegg som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy med lag i alle aldersklasser, ballbinge på Ramberg og treningssentre. Moss tennisklubb er lett tilgjengelig på Refsnesskogen, like ovenfor Hoppern, og Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilermiljø som holder til ved Søly båthavn.- et område som også er yndet for ivrige surfere og kitere. Moss har ellers et rikt kulturliv med flere kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer, kulturscener og parkteater, her finner man noe for alle aldre!

Det meste vakre Jeløya har å by på ligger en sykkeltur eller en kort kjøretur unna. Jeløya er et svært naturskjønt område med idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, sommer som vinter. Her finnes en rekke badeplasser, nydelig kulturlandskap og mulighet for båtliv. Det er kort avstand til et rikt og variert utvalg strender og badeplasser, og rett nordøst for eiendommen treffer man Rosnesstranda, båthavn og roklubb ved Mossesundet.

Albyskogen er en av de populære perlene på Jeløya, med strender, bade- og campeplasser, gode skogsområder, utsiktspunkt på Rødsåsen og ikke minst Alby gård med røtter tilbake til vikingtiden. Ved gården ligger Galleri F15 med kunstutstillinger og en koselig kafé. Området er et flott turområde både for to- og firbente. På naboeiendommen ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter og festival, og dette er også en populær plass for blant annet bryllupsfeiring.

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 ca. 18 min. kjøretur til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Kollektivtilbudet på Jeløya består av buss, med kun 100 meter til nærmeste busstopp, og for dagligvarehandelen ligger Joker Jeløy 350 meter borti gata med lett tilgjengelige åpningstider også i helgen.

Offentlig kommunikasjon

Moss verft (busstopp): 1 min. gange - 100 meter
Moss stasjon: 20 min. gange eller 5 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det under en time med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i området, og flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.
Torderød barnehage og skole (1-10.trinn): 8 min. gange
Bellevue barnehage: 11 min. gange
Trollskogen naturbarnehage: 15 min. gange eller 3 min. kjøring
Ramberg barnehage og skole (1-7.trinn): 11-13 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 4 min. kjøring
Hoppern skole (8-10.trinn): 20 min. gange
Bytårnet skole (1-10.trinn): 5 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 12 min. kjøring

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest finnes ikke i kommunens arkiver for denne eiendommen. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Gimleveien 33 er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Megler har ikke klart å oppdrive opprinnelige byggemeldte tegninger, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk, dog foreligger det tegninger med rombetegnelser ifm. tilbygg datert 2002.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg i 1. og 2. etasje og fullstendig renovering, datert 03.02.2005.
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 ifm. søknad om tilbygg i 2002 som omfatter 1. og 2.etasje. Tegninger stemmer for det meste med dagens løsning, men det er gjort enkelte endringer på planløsning:
- Bibliotek i 1. etasje er omgjort til hall og garderobe.
- Hovedbadet (2021) i 2. etasje var opprinnelig et soverom.
- Dagens vaskerom i 2. etasje var opprinnelig et bad.
- Det er etablert en sydvendt luftebalkong fra hovedsoverom (soverom i hjørne syd/øst).

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av underetasje og loftsetasje som begge er helt eller delvis innredet. Det er opplyst om at underetasje og loft opprinnelig kun har vært tilleggsdeler (boder, lagringsloft osv), og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig til kommunen. Det fremkommer ikke informasjon som viser at loftsetasje og underetasje er omsøkt og rommene er dermed ikke godkjent for varig opphold.

Det foreligger godkjennelse på søknad av oppført garasje datert 1967/1968. Det foreligger ikke tegninger. Garasje er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei. Til info har eiendommen ikke brøyteavtale for den lille biten fra stikkveien og inn til boligen.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. 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: 602 m2. KP Hensynsonenavn: H210. KP Støy: Rød sone iht. T-1442.
Delareal: 2 683 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 1 418 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 2 326 m2. KP Angitt hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570_09.

Reguleringsplaner
Id: 266. Navn: KROSSERN - DEL AV GAMLE MOSS VERFT. Plantype: Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 14.01.1999.
Delareal: 23 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 1 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: A1.

Id: 286. Navn: VÆRVEN - JELØY STRANDPARK. Plantype: Eldre reguleringsplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 08.12.2001.
Delareal: 18 m2. Formål: Gangvei.
Delareal: 2 640 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: B1.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til konsesjonsgebyr.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/1/1127:
07.05.1918 - Dokumentnr. 906544 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om generende virksomhet
Meglers forklaring: Dokument er ikke mottatt hos megler pr. 04.03.25. Konferer megler ved spørsmål.

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.

Verneklasse/SEFRAK

Østfold fylkeskommune anser at bygget har «stor kulturhistorisk verdi», men i fylkeskommunen finnes det ikke at de har brukt denne beskrivelsen av eiendommen. I kommuneplanens liste over kulturminner er heller ikke Gimleveien 33 angitt.

I følge selger er det gitt godkjenning fra kommunen om å sette opp støygjerde mot Gimleveien.

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 stand. Hoveddelen i huset er vasket ut og vil ikke bli vasket ytterligere før overtakelse.

Selger har ikke bebodd eiendommen de siste 12 mnd.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 140 000,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 869,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale ca. kr. 191 559,- 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. 3 125,-.

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 21. mars 2025

Megler

Jacob Thorsen Koren, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92830740

Megler 2

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Gimleveien 33

Tilstandsrapport

Enebolig
Gimleveien 33, 1511 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 1127

Sum areal alle bygg: BRA: 630 m² BRA-i: 613 m²



Befaringsdato: 25.11.2024 Rapportdato: 10.02.2025 Oppdragsnr.: 18520-1684 Referansenummer: QR1966

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

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.

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

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

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

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

Stor herskapelig enebolig fra 1911.
Tidligere direktørboligen for Moss Værft.
Boligen er på to etasjer pluss kjeller og loft.
Huset ble renovert og påbygget i perioden 2001-2004.
Flere oppgraderinger og påkostninger i senere tid.
Boligens særpreg og arkitektur er beholdt.
Det er store rom med god takhøyde i 1 og 2 etg.

Utdrag av tilstand(kun Tg 3):

3 av takvinduene har knuste glass.

Slitasje på dørbladene til kjellerdørene.
Råte og skader i samtlige terrassedører i 2 etg.

Bom på enkelte fliser på terrassene i 1 etg.
Råteskader i rekkverket på balkongene i 2 etg.
Værslitte terrassebord.

Det mangler rekkverk på trappen opp til ene terrassen.

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i kjeller.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sprekk og avskaling i peisen.
Flere pipevanger er skjult.
Eldre mursteinspipe.

Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel.
1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge.
Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

Noen åpne el-punkter og løse ledninger, spesielt på ene badet i 2 etg.

Våren 2023 var det en vannskade på to boder i kjeller.
Årsaken ble utbedre av skadesaneringsselskap, men veggene i kjeller er ikke kledd igjen.
Dette for å overvåke forholdet.

Enebolig - Byggeår: 1911

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med glasert takstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Snøfangere.
Antatt grovt reisverk i eldste delen og bindingsverk i tilbygget.
Utvendig liggende bordkledning.
Mansard tak.
Sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel.
Sidehengslede vinduer med 2-lags isolerglass og ekstra utvendig varevindu.
Trekarmer og sprosser.
Flere Pvc-vinduer i kjeller med 3-lags glass.
4 takvinduer med isolerglass.
Trekarmer.
Malt hovedytterdør og kjøkkendør.
4 stk tofløyede terrassedører.
En enkel terrassedør i 2 etg.
2 ytterdører med glassfelt og kodelås i kjeller.
To flislagte terrasser i 1 etg, en med skifer og en flis.
Tre balkonger i 2 etg med terrassebord.
Trerekkverk.
Utvendige flislagte trapper.
Stor trapp ved ene terrassen.
Rømningstige til 2 etg.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er med heltre merbaugulv på de fleste rommene i 1 og 2 etg og ellers fliser, teppe og laminat.
Det er støpt nye gulv i kjeller iflg.eier.
Vegger med tapet, panel, malte plater og puss.
Himlinger med strukket duk og panel.
Rosetter i taket i 1 og 2 etg.
God takhøyde i 1 og 2 etg(ca 3,7m).
Dette fører til fin romfølelse.
Støpt dekke i kjeller.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har 2 mursteinspiper.
Kun en pipe er i bruk.
Peisgrue i 1 etg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i trapperom.

Stor tretrapp med teppe opp til 2 etg.
Lakkert tretrapp til kjeller og tretrapp til loftet.
Innvendige fyllingsdører, tredører og massivedører.
Flere to-fløyede dører.
Branndør(B 30) inn til fyrrommet.

VÅTROM

Gå til side

Badet i 2 etg er pusset opp i 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Mosaikkfliser i dusjen.
Det er tapet på vegger utenfor våtsonen og ca 80 cm ned fra taket og mot flisene.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Langsgående sluk mot veggen i dusjsonen og sluk under badekaret.
Stort delikat bad.

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Badet er innredet med badekar, vegghengt wc,bide, 2 servantskap, speil og dusjnisje med takdusj og håndusj.
Adkomst til badet fra gangen og ene soverommet.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom i 2 etg er pusset opp i 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Øverste del av veggene har malte plater.
Taket er malt.
Downlights
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Det minste badet i 2 etg er antatt fra 2002-04.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med gulvstående wc, servantskap, speilskap og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.

Bad i kjeller.
Ukjent når det er pusset opp, men det er etter 2002.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjkabinett, servantskap, speilskap og vegghengt wc.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter i kjeller.
Steinplate/granitt.
Fliser mellom over og underskap.
Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Profilert kjøkkeninnredning fra Øverbø Snekkerverksted i 1 etg.
Benkeplate i stein/granitt og heltre.
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, stor platetopp, kjøleskap og fryser.
Flere vitrineskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanalen i pipen.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet i 1 etg ble pusset opp i 2021.
Flislagt gulv med varmekabler.
Rommet har vegghengt wc og flislagt benk med påliggende steinvask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fyr-rommet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon i 1 og 2 etg, ellers naturlig.
Flexit.
Det er installert fyrkjeler/oljefyr.
Radiatorer i 1 etg.
Det er klargjort med rørskap og vannledninger til radiatorer i 2 etg.
Anlegget er ikke i bruk.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
To sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 15 amp.
Flere rom med downlights.
Varmekabler på våtrommene, toalettrommet, hall og samtlige rom i kjeller med unntak av badene og fyrrommet.
Flere rom med panelovner.
Røykvarslere og slukkeapparater.
Alarmanlegg.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Drenering fra 2001-2004.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
Grunnmur av gråsteinsmur/naturstein i den eldste delen og antatt Leca i nyere del.
Utvendig pusset.
Plen, bedd og grus mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 2001-2004.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger kun tegninger fra 2002 når det ble søkt om tilbygg.
Det er ikke tegninger av kjeller eller loft.
I forhold til tegningene fra 2002 er biblioteket i 1 etg omgjort til hall og garderobe.
I 2 etg er ett soverom omgjort til bad samt tidligere bad er nå vaskerom.
Det er innredet til oppholdsrom i kjeller og loft.
Opprinnelig har kjeller og loft kun vært tilleggsdeler(boder, lagringsloft osv).
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel(oppholdsrom) er søknadspliktig.
Det er ikke søkt bruksendring for disse rommene.

Garasje

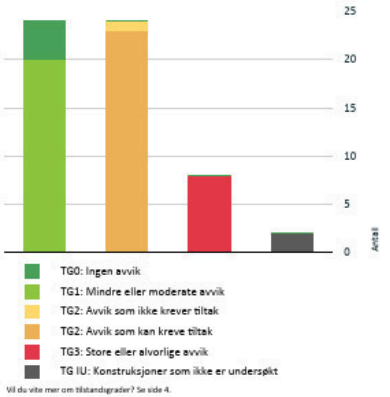
- Det foreligger ikke tegninger

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

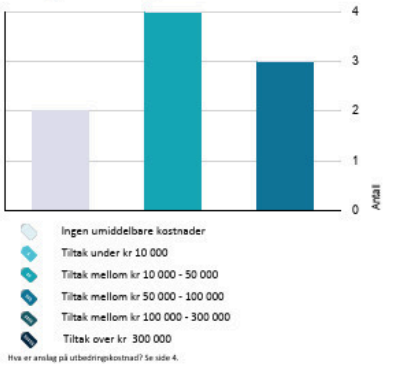
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takvinduer-loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 2.etg > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Bad 2 > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Bad 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Bad 2 > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 2.etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Kjøkken > 1.etg > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Tomteforhold > Oljetank — Gå til side

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1911

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Tilbygg i alle etasjer samt renovering av huset i perioden 2002-2004.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert takstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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.

Tilstandsrapport



Glassert takstein på huset.

TG 1 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Snøfangere.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Snøfangere på taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Antatt grovt reisverk i eldste delen og bindingsverk i tilbygget.
Utvendig liggende bordkledning.



Liggende bordkledning på huset.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mansard tak.
Sperrekonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noen fuktskjolder på undertaket ved takgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
- Lufting/ventilering bør forbedres.



Pipegjennomføring i taket.

TG 2 Vinduer

Sidehengslede vinduer med 2-lags isolerglass og ekstra utvendig værevindu.
Trekarmer og sprosser.
Flere Pvc-vinduer i kjeller med 3-lags glass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Noe antydning til råte i vannbrett på vindu i 2 etg.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.

Noe lokal vedlikehold av enkelte vinduer.
Vannbrett med råte skiftes ut.

Tilstandsrapport



Vinduer med 2-lags isolerglass og utvendig varevindu.



Kjellervindu i Pvc.



Antydning til råte i øvervannbrett.

TG 2 Takvinduer-loft

4 takvinduer med isolerglass.
Trekarmer.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.

3 av vinduene har knuste glass.

Konsekvens/tiltak
• Vinduene eller glassruter må skiftes ut.

Skifte ut glassene på 3 vinduer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er 3 takvinduer med knuste glass på loftet.

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør og kjøkkendør.
4 stk tofløyede terrassedører.
En enkel terrassedør i 2 etg.
2 ytterdører med glassfelt og kodelås i kjeller.

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er avvik:

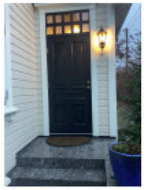
Slitasje på dørbladene til kjellerdørene.
Råte og skader i samtlige terrassedører i 2 etg.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Samtlige terrassedører i 2 etg må skifts ut.
Det kan også vurders å skifte ut dører i kjeller.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjellerdør med kodelås.



Inngangsdøren.



Råteskadet terrassedør i 2 etg.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To flislagte terrasser i 1 etg, en med skifer og en flis.
Tre balkonger i 2 etg med terrassebord.
Trerekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Bom på enkelte fliser på terrassene i 1 etg.
Råteskader i rekkverket på balkongene i 2 etg.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet rekkverk skiftes ut.
Anbefaler nye terrassebord.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Skiferlagt terrasse i 1 etg.


Værslitte terrassebord på balkongene i 2 etg.


Råte i rekkverk.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendige flislagte trapper.
Stor trapp ved ene terrassen.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på trappen opp til ene terrassen.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Stor flislagt trapp opp til ene terrassen.


Det mangler rekkverk på begge sider av trappen.

TG 1 Andre utvendige forhold

Rømningstige til 2 etg.

INNVENDIG

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

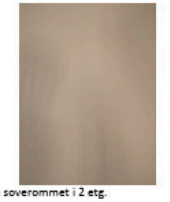
Gulvene er med heltre merbaugulv på de fleste rommene i 1 og 2 etg og ellers fliser, teppe og laminat.
Det er støpt nye gulv i kjeller iflg.eier.
Vegger med tapet, panel, malte plater og puss.
Himlinger med strukket duk og panel.
Rosetter i taket i 1 og 2 etg.
God takhøyde i 1 og 2 etg(ca 3,7 meter).
Dette fører til fin romfølelse.

Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

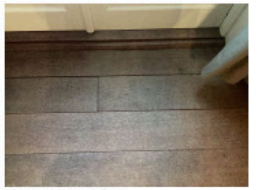
Noen riss i enkelte veggflater.
Litt slitasje på parkettgulvene.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Lokale oppgraderinger som sparkle og male over riss og merker på veggene.
Slipe og behandle merbaugulvet.


Riss i veggen på ene soverommet i 2 etg.


Flere rom med rosett.


Slitasje og merker i enkelte gulvflater.


Heltre merbaugulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke i kjeller.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Noe borebillehull på synlige bjelker og undergulv.
Det er åpnet ett felt i underkant av bjelkelaget mot kjeller pga tidligere lekkasje.
Noe antydning til råte i trevirket i området som er åpnet opp.

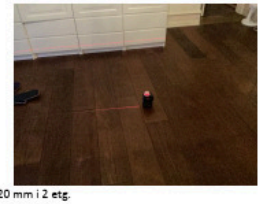
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• 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.
Skifte ute skadet trevirke ved tidligere lekkasje.
Overvåke borebillehullene for evt tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Opp til ca 40 mm skjevhet i dekket i kjeller.


Opp til ca 20 mmskjevhet i 1 etg.


Opp til ca 20 mm i 2 etg.

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.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har 2 mursteinspiper.
Kun en pipe er i bruk.
Peisgrue i 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sprekk og avskaling i peisen.
Flere pipevanger er skjult.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ved å rehabilitere pipen med innvendig stålrør trenger man ikke like mange synlige overflater som en mursteinspipe.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Ikke plate under sotluken.


Skade på peisen.


Sprekk i overdel på peisen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt i trapperom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe saktutslag på vegger med puss.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåke tiltand.

TG 2 Innvendige trapper

Stor tretrapp med teppe opp til 2 etg.
Lakkert tretrapp til kjeller og tretrapp til loftet.

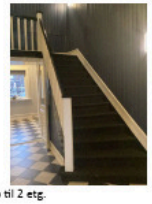
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

En del skjevheter i repoet på trappen til 2 etg.
Slitasje i trappen til loftet.

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

Det må påregnes noe vedlikehold av trappene.

Tilstandsrapport



Herskapslig trapp opp til 2 etg.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører, tredører og massivedører.
Flere to-fløyede dører.
Brannddør(B 30) inn til fyrrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



To-fløyet dør i 1 etg.

VÅTROM

2.ETG > BAD

Generell

Badet i 2 etg er pusset opp i 2021.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETG > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Mosaikkfliser i dusjen.
Det er tapet på vegger utenfor våtsonen og ca 80 cm ned fra taket og mot flisene.
Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport



Mosaikkfliser på veggene i dusjen.

2.ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Litt svakt fall på gulvet utenfor dusjonen.
Når det ikke er oppkant med membran vedør så skal gulvet utenfor dusjonen ha 1:100 fall.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.



Noe svakt fall på gulvet uten for dusjsonen.



Ikke oppkant med membran ved dør.

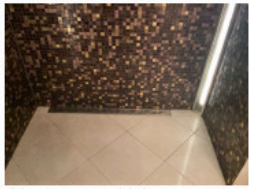
2.ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Langsgående sluk mot veggen i dusjsonen og sluk under badekaret.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

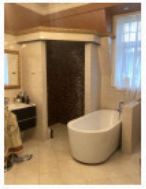


Langsgående sluk mot ytterveggen i dusjen.

2.ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stort delikat bad.
Badet er innredet med badekar, vegghengt wc,bide, 2 servantskap, speil og dusjnisje med takdusj og hånddusj.
Adkomst til badet fra gangen og ene soverommet.



Stort delikat bad.

2.ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2.ETG > BAD 2

Generell

Det minste badet i 2 etg er antatt fra 2002-04.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETG > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

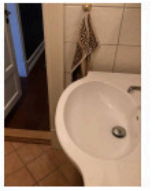
Veggene har fliser.
Taket er malt.

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

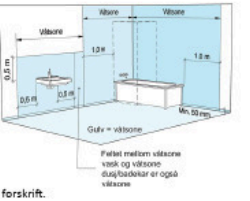
Dør i våtsonen til vasken.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Anbefalt tiltak:
Fuktsikring av vinduer vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utføring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.
Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.



Dør i våtsonen til vasken.



Våtsoner etter forskrift.

2.ETG > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler tiltak på fallet på gulvet.



Svakt fall på gulvet.

2.ETG > BAD 2

Tilstandsrapport

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.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

2.ETG > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med gulvstående wc, servantskap, speilskap og dusjkabinett.



Badet.

2.ETG > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

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.

2.ETG > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold i veggen mellom badet og soverommet.

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller.
Ukjent når det er pusset opp, men det er etter 2002.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

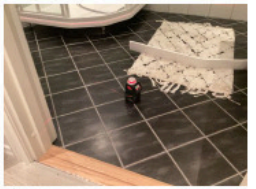
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.

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

Svakt fall på gulvet og ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Anbefales tiltak på fall på gulvet og høyde på membran ved dør.



Svakt fall på gulvet.

Tilstandsrapport

KJELLER > 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.

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.

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Badet i kjeller.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtsoner mot murvegger.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2.ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 2 etg er pusset opp i 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2.ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Øverste del av veggene har malte plater.
Taket er malt.
Downlights

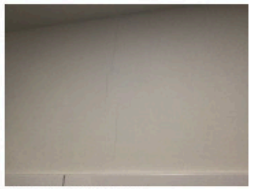
Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen riss i de malte overflatene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sparkle og male over rissene.



Rissdannelser i malte plater over flisene.

2.ETG > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



Tilfredsstillende fall på gulvet.

2.ETG > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l



Lett tilgjengelig sluk.

2.ETG > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Faktura e.l

2.ETG > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

2.ETG > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot vaskerommet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom vaskerommet og soverommet.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Steinplate/granitt.
Fliser mellom over og underskap.
Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Kjøkkenet i kjelleren.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETG > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Profilert kjøkkeninnredning fra Øverbø Snekkerverksted.
Benkeplate i stein/granitt og heltre.
Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, stor platetopp, kjøleskap og fryser.
Flere vitrineskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Lokale oppgraderinger/reparasjoner.

Tilstandsrapport


Kjøkkeninnredning fra Øverbø Snekkerverksted.


Slitasje på fronter.


Slitasje og merker på fronter og sokkel.

1.ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via luftekanelen i pipen.

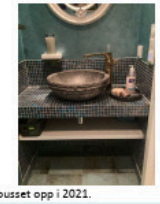
SPESIALROM

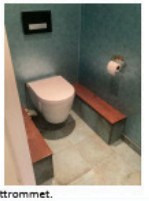
1.ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet ble pusset opp i 2021.
Flislagt gulv med varmekabler.
Rommet har vegghengt wc og flislagt benk med påliggende steinvask.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier


Toalettrommet ble pusset opp i 2021.


Vegghengt wc på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Stoppekran og vannmåler er plassert i fyr-rommet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke rørskap på deler av anlegget, spesielt i overgang kobber og rør i rør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sette opp rørskap.


Frostsikker utekran.


Stoppekran og vannmåler er plassert i fyr-rommet.


Flere vannledninger som ikke er i bruk.


Rør i rør(pex-rør) som er koblet inn på kobberrør i kjelleren.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2002 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon i 1 og 2 etg, ellers naturlig.
Flexit.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anlegget har ikke vært i bruk på lengre tid.
Grunnen er følelse av trekk i rommene og høy lufthastighet med påfølgende lyd.
Ifg. eier er det kun knyttet ubehag til soverom mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:
Det må foretas kontroll/service på anlegget før oppstart samt skifte av filter.



Aggregatet til ventilasjonen er plassert i kjeller i trapperommet.

TG 3 Varmesentral

Det er installert fyrkjeler/oljefyr.
Radiatorer i 1 etg.
Det er klargjort med rørskap og vannledninger til radiatorer i 2 etg.
Anlegget er ikke i bruk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boliger og næringsbygg i Norge.
Med oppvarming menes ikke bare oppvarming av rommene, men også av varmtvannet og ventilasjonsluften i bygningen.

Konsekvens/tiltak
• Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Radiatorer i 1 etg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport



Varmtvannstanken er plassert på fyrrommet i kjeller.

TG 3 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.

To sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 15 amp.
Flere rom med downlights.
Varmekabler på våtrommene, toalettrommet, hall og samtlige rom i kjeller med unntak av badene og fyrrommet.
Flere rom med panelovner.

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.
   2002

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Div oppgradering med stikk og lamper i 2023.
   Arbeidet er utført av Rygge Elektro as.
   Div opplegg i kjeller i 2021.
   Arbeidet er utført av Mikro Elektroservice.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, 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

Tilstandsrapport

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?
Ja

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 Noen åpne punkter og løse ledninger, spesielt på ene badet i 2 etg.
Anbefaler kontroll på el-anlegget.
Avvik må rettes og godkjennes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


El-billader fra Easee.


Åpent punkt på ene badet i 2 etg.


Løs ledning med kun sukkerbit i enden.


Hovedsikringsskapet er plassert på fyrrommet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukkeapparater.
Alarmanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2001-2004.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Platon har trukket seg ned fra klemlisten enkelte plasser.
Noe saltutslag på enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste klemlist og Platon.
Overvåke saltutslagene.


Platon har trukket seg ned fra klemlisten.


Saltutslag i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av gråsteinsmur/naturstein i den eldste delen og antatt Leca i nyere del.
Utvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noe rissdannelser i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Horisontal riss i grunnmuren ved utvendig kjellernedgang.

TG 0 Terrengforhold

Plen, bedd og grus mot husveggen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysninger om utvendig VA-anlegg er hentet fra rørleggermelding i kommunen.

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra 2001-2004.

Årstall: 2002 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplysninger er hentet fra søknad til kommunen.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler sanering av tanken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det ligger en nedgravd oljetank ved husveggen.

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1947

Kommentar
Ca angitt

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

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

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Enkel garasje.
Støpt dekke.
Yttervegger av reisverk med utvendig kledning og innvendig puss.
Saltak med teglstein.
Sidehengslet port.

Rivningsklar garasje med slitasje og skader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

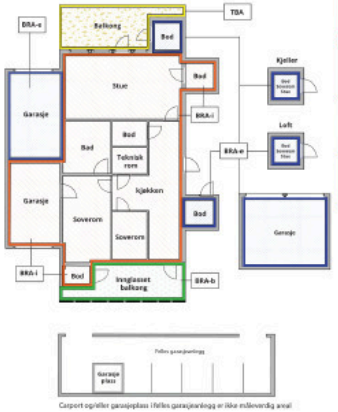
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En brannceller 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.

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft	41			41	
2.etg	177			177	35
1.etg	200			200	26
Kjeller	195			195	
SUM	**613**				**61**
SUM BRA	**613**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, Loftsbod		
2.etg	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Vaskerom, Kott, Soverom 3, Soverom 4, Bad 2, Soverom 5		
1.etg	Entré, Toalettrom, Trapperom, Hall, Garderobe, Spisestue, Stue, Stue 2, Kjøkken, Kjøkkeninngang		
Kjeller	Trapperom, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, Soverom, Fyrrom, Gang 2, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Kontor		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun tegninger fra 2002 når det ble søkt om tilbygg.
Det er ikke tegninger av kjeller eller loft.
I forhold til tegningene fra 2002 er biblioteket i 1 etg omgjort til hall og garderobe.
I 2 etg er ett soverom omgjort til bad samt tidligere bad er nå vaskerom.
Det er innredet til oppholdsrom i kjeller og loft.
Opprinnelig har kjeller og loft kun vært tilleggsdeler(boder, lagringsloft osv).
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel(oppholdsrom) er søknadspliktig.
Det er ikke søkt bruksendring for disse rommene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad i 2 etg og pusset opp toalettrommet i 2021.
Ny hall og garderobe i 2022.
Nytt kjøkken i kjeller i 2022.
Div oppgraderinger på el-anlegget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Lite dagslys på ene soverommet i kjeller.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	554	59
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2024	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Thor Øystein Kilstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	1127		0	2682.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gimleveien 33

Hjemmelshaver
Optimal Finansforvaltning AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor herskapelig villa beliggende i et godt etablert boområde på Jeløy i Moss kommune.
Sentral beliggenhet med gangavstand til Moss sentrum med alle sine fasiliteter.
Godt utgangspunkt for pendlere med kun noen minutters gange til jernbane og ferge.
Kort gangavstand til bystranda(Sjøbadet), Fiske og Kanalområdet med uteservering og restauranter.
Eiendommen grenser ut mot Gimleveien som er nokså trafikkert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Adkomst via Dokkveien og Gimleveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Stor eiet tomt på ca 2682m2.
Tomten er opparbeidet med plen, hekk, belegningsstein og div beplantning.
Gruslagt gårdsplass.

Annet

Østfold fylkeskommune anser at bygget har «stor kulturhistorisk verdi», men i fylkeskommunen finnes det ikke at de har brukt denne beskrivelsen av eiendommen.
I kommuneplanens liste over kulturminner er heller ikke Gimleveien 33 angitt.

Det er gitt godkjenning fra kommunen om å sette opp støygjerde mot Gimleveien.
Liten del av garasje ligger utenfor tomtegrensen i forhold til grenser oppført i kartverket.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av store herskapelig villa på to etasjer pluss kjeller og loft.
Det er oppført en garasje på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er hentet fra kommunens web-lager.	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Div fakturaer			Gjennomgått		Nei

Gimleveien 33, 1511 MOSS
Gnr 1 - Bnr 1127
3103 MOSS

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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

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 leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QR1966

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Moss

Oppdragsnr.
41-0198/24

Selger 1 navn
Thor Øistein Kilstad

Gateadresse
Gimleveien 33

Poststed
MOSS

Postnr
1511

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 21
Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 41-0198/24

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Et firma var her og kontrollerte at anlegget kan ombygges til biodiesel.
Arbeid utført av: husker ikke

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ladepunkt på hushjørnet

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?
☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?
☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 41-0198/24

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eiendommen har leilighet i underetasje

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 41-0198/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 41-0198/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Øistein Kilstad	07c9d36860c1208e4517bb d0569e900ed29d4c0e	03.03.2025 20:23:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 41-0198/24

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

nets

FASADE ØST

1:50

MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
517/02

Gimleveien 33, Roy Gjerde. E 1



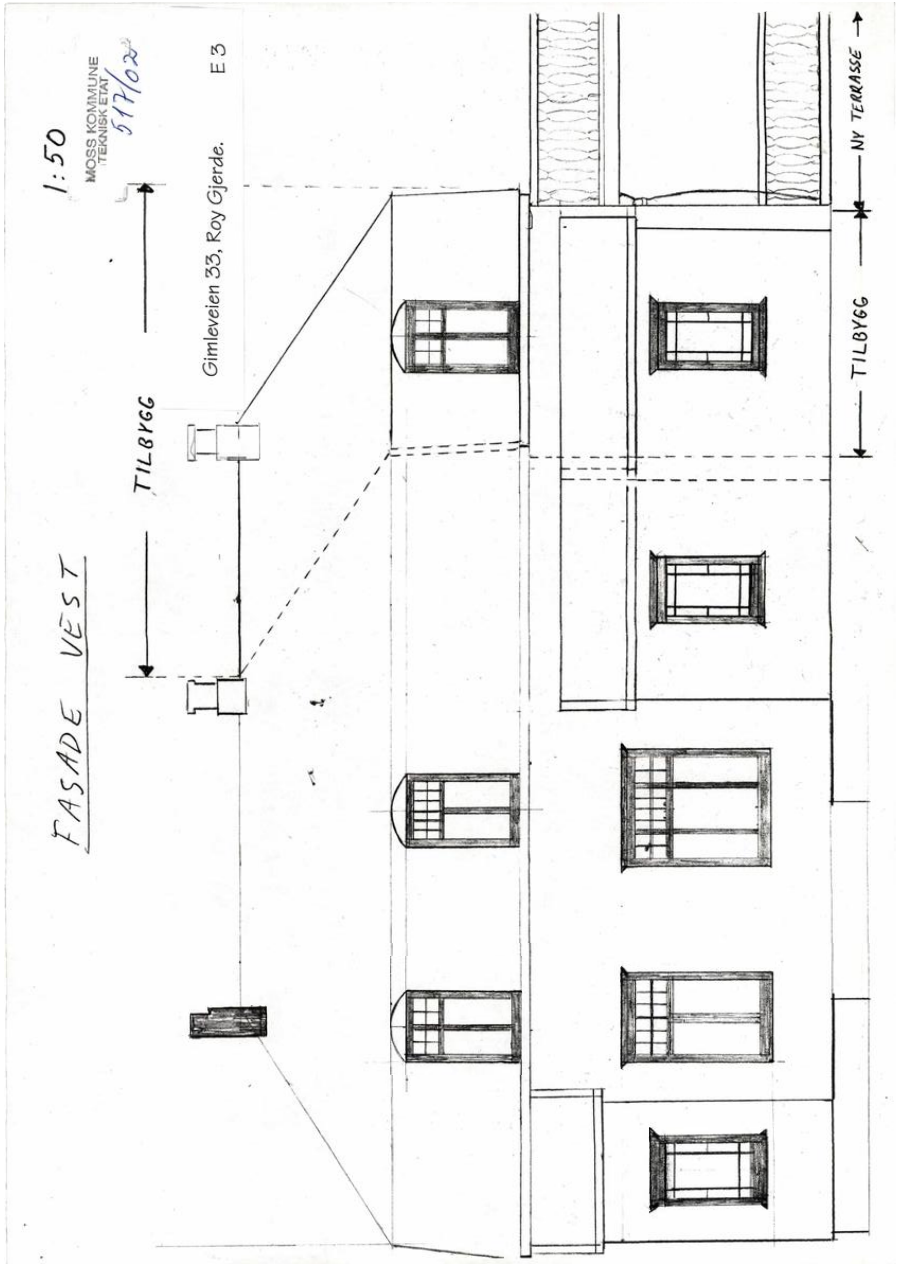
FASADE SYD

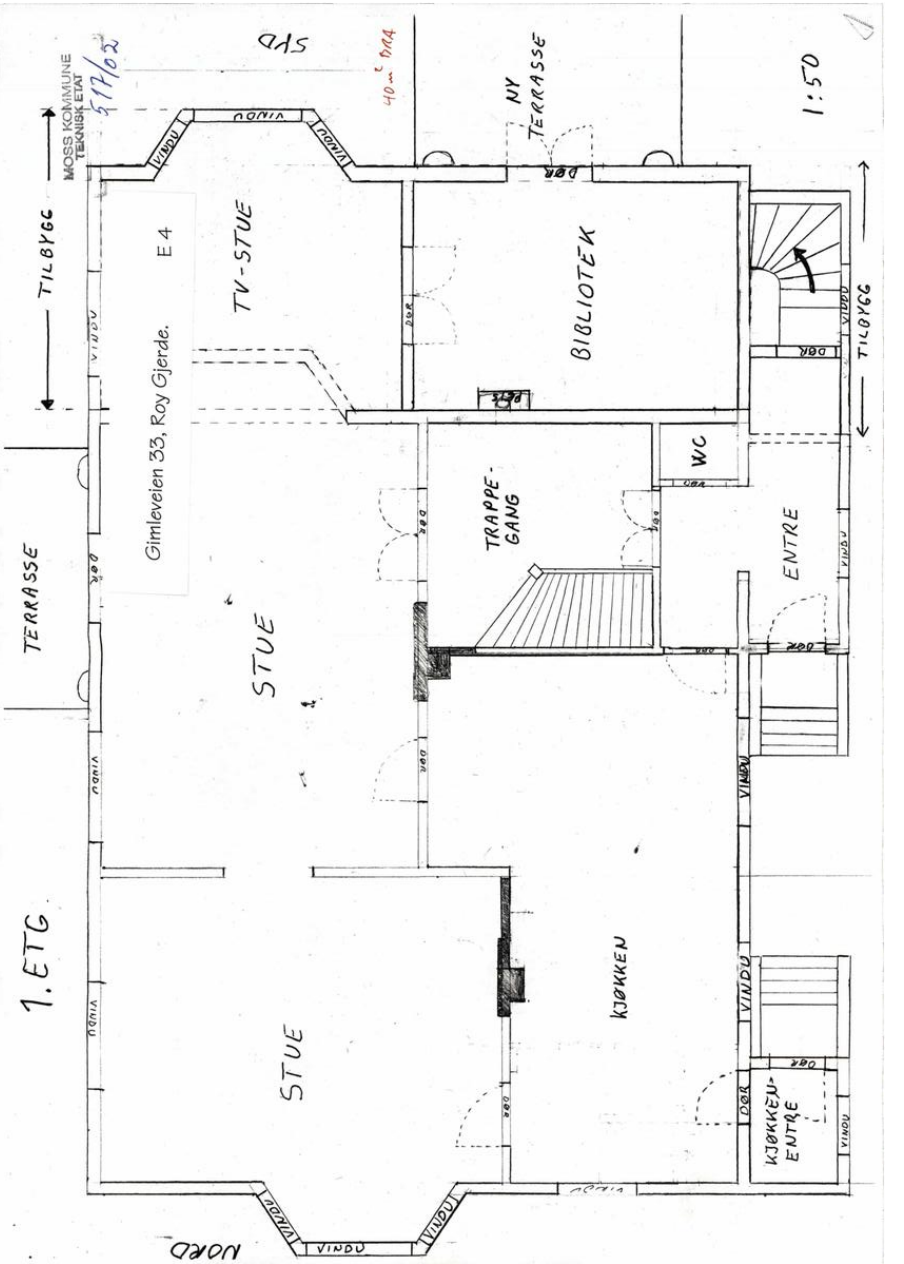
1:50

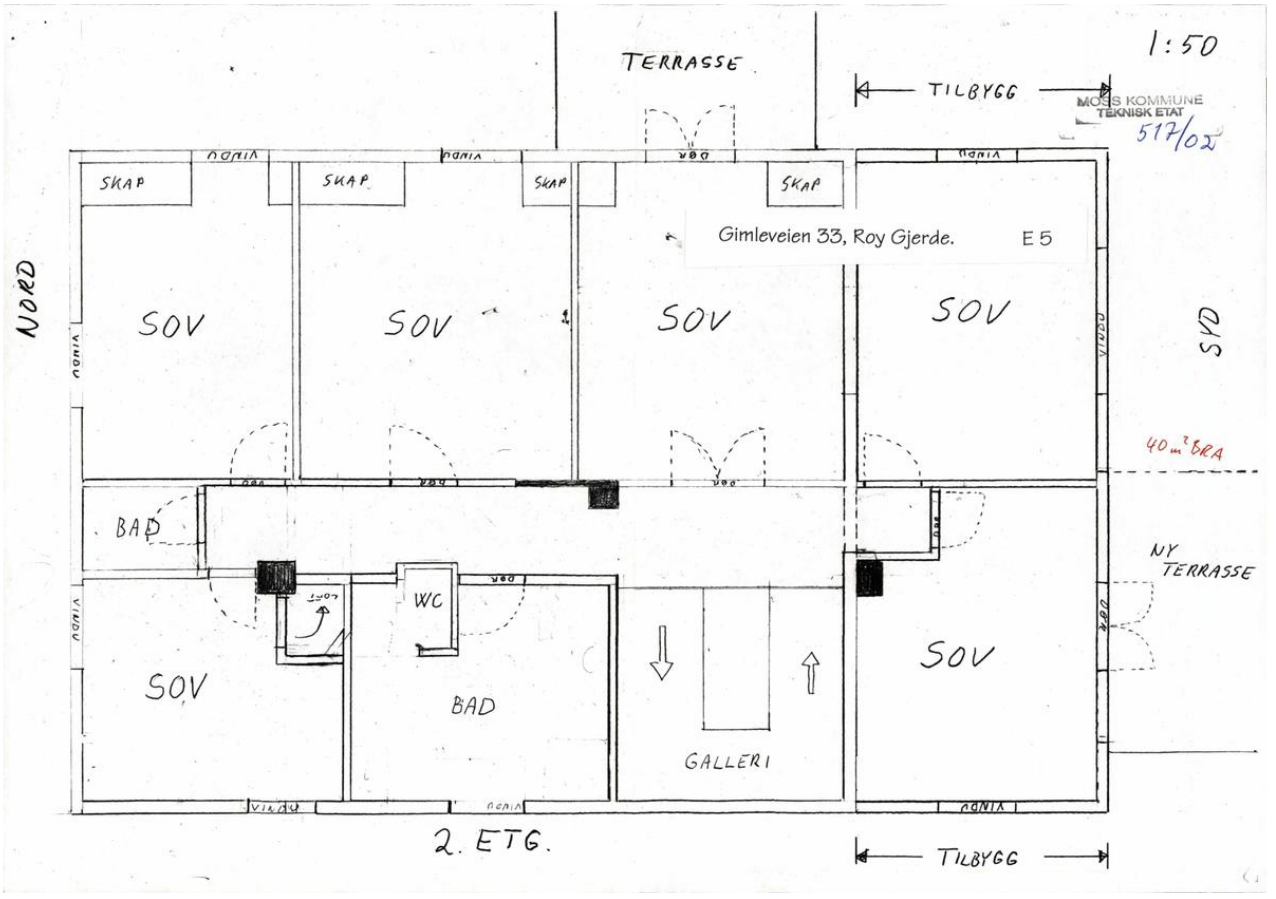
Gimleveien 33, Roy Gjerde. E 2

MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
517/02




FASADE VEST
1:50
MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
5/7/02
Gimleveien 33, Roy Gjerde.
E 3
TILBYGG
NY TERRASSE
TILBYGG


1.ETG
1:50
MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
5/7/02
Gimleveien 33, Roy Gjerde.
E 4
TILBYGG
TERRASSE
NY TERRASSE
TILBYGG
TV-STUE
BIBLIOTEK
TRAPPE-GANG
WC
ENTRE
STUE
KJØKKEN
STUE
KJØKKEN-ENTRE
VINDU
DØR


TERRASSE
1:50
TILBYGG
MOSS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
517/02
SKAP
SKAP
SKAP
SKAP
Gimleveien 33, Roy Gjerde. E 5
NORD
SYD
SOV
SOV
SOV
SOV
40 m² BRA
BAD
NY TERRASSE
WC
SOV
BAD
GALLERI
SOV
2. ETG.
TILBYGG

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/1127
Adresse: Gimleveien 33
Dato: 04.12.2024
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
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Parkbelte i industristrøk
Bevaring av landskap og vegetasjon
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Grense for bevaringsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Industri
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskriftfeltnavn
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

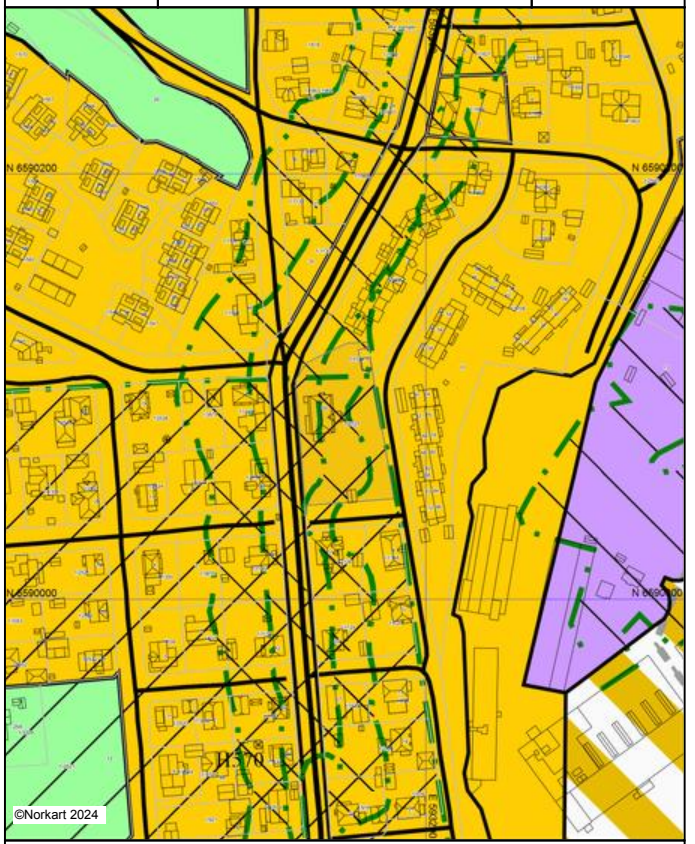
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/1127
Adresse: Gimleveien 33
Dato: 04.12.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



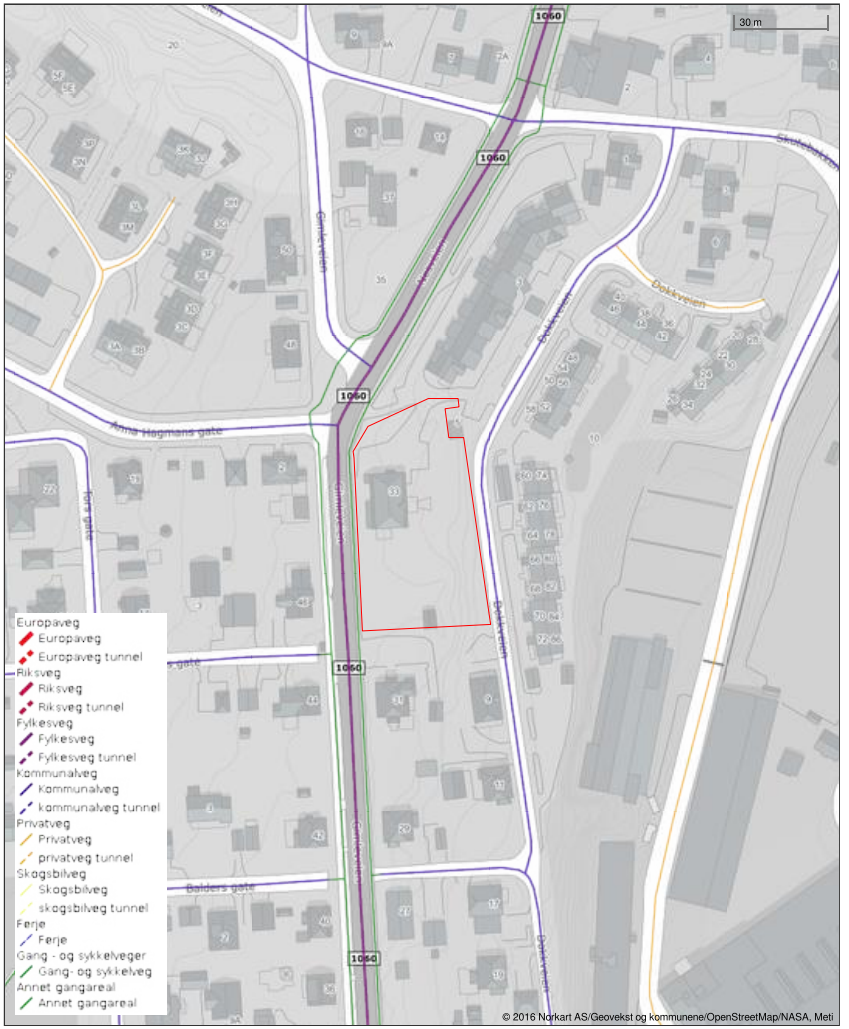
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet 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
Næringsbebyggelse - nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fre
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Farleder - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Forbudsgrense sjø
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Abc Kommune(del)plan - påskrift

Utskriftsdato: 04.12.2024

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/1127//



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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/1127
Adresse: Gimleveien 33
Dato: 04.12.2024
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.

Gimleveien 33

Nabolaget Mossesundet Vest - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Eldre

Skoler

Torderød skole (1-10 kl.)	**8 min**
87 elever, 8 klasser	0.6 km
Ramberg skole (1-7 kl.)	**11 min**
373 elever, 25 klasser	0.9 km
Reier skole (1-7 kl.)	**21 min**
252 elever, 17 klasser	1.6 km
Bytårnet skole (1-10 kl.)	**5 min**
486 elever, 34 klasser	2.2 km
Hoppern skole (8-10 kl.)	**20 min**
439 elever, 30 klasser	1.5 km
Kirkeparken videregående skole	**24 min**
710 elever, 28 klasser	1.7 km
Malakoff videregående skole	**6 min**
1000 elever, 46 klasser	3.3 km

Offentlig transport

Moss verft	**1 min**
Linje 206	0.1 km
Moss stasjon	**20 min**
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 22 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 16 min**

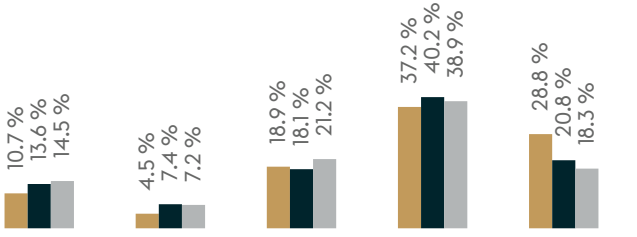
Barnehager

Foreningen Torderød barnehage ...	**8 min**
13 barn	0.6 km
Bellevue barnehage (1-5 år)	**11 min**
81 barn	0.8 km
Trollskogen naturbarnehage (0-...	**11 min**
68 barn	0.9 km

Dagligvare

Joker Jeløy	**5 min**
Bunnpris Glassverket	**12 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mossesundet Vest	1 921	1 172
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

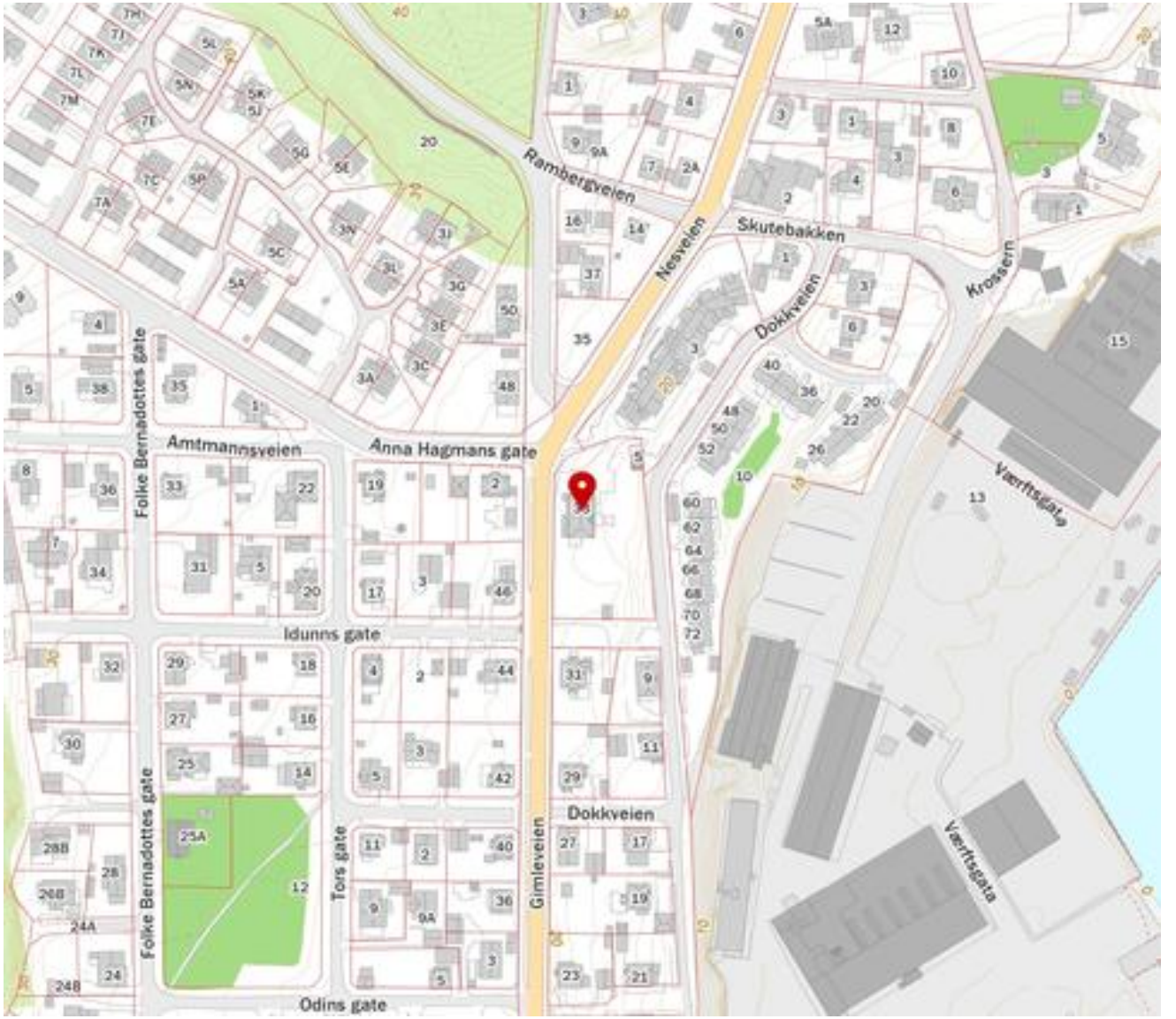
Sport

Bellevue kunstgressbane	8 min
Ramberg skole	11 min
Lasses Gym	17 min
Ditt Treningssenter	23 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 9I/IOO

Gateparkering
Lett 85/IOO

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/IOO



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 2024

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: 41-0198/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gimleveien 33 1511 MOSS

Betegnelse: Gnr 1, bnr 1127 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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