



Velkommen til

Hananbakken 22,
1529 Moss

Velkommen til

Hananbakken 22,
1529 Moss

Innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel | To separate garasjer og flere uteplasser | Løpende oppgradert

Velkommen til Hananbakken 22! En innholdsrik enebolig med godkjent utleiedel, to garasjer og pent opparbeidet tomt.

Boligen har en praktisk planløsning med en romslig hoveddel og en separat, godkjent utleiedel. Hoveddelen har nye parkettgulv og et moderne, flislagt bad fra 2021. Begge enhetene har egne ildsteder. Oppgradert elanlegg i 2022. Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med flere uteplasser, inkludert en stor terrasse.

Kort fortalt:

Godkjent utleiedel gir fleksibilitet og leieinntekter

To separate garasjer, én med motorisert port

Hoveddel med 3 soverom og bad oppgradert i 2021

Utleiedel med 1 soverom, stue og kjøkken

Varmekabler i alle rom i 1. etasje, totalt 4 varmepumper

To terrasser og pent opparbeidet tomt

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Tone Hals

Eiendomsmegler MNEF

Tlf: 952 29 776

E-post: tone.h@eiendomsmegler10a.no

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	6 200 000
<u>Omkostninger</u>	kr	156 350
<u>Total pris inkl. omkostninger</u>	kr	6 356 350

<u>BRA Total/BRA-i</u>	244/191 m ²
<u>Antall soverom</u>	4
<u>Eiendomstype</u>	Enebolig
<u>Eierform</u>	Eiet
<u>Tomtetype</u>	Festet
<u>Byggeår</u>	1990
<u>Energikarakter</u>	C



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Hananbakken 22, 1529 MOSS

Registerbetegnelse

Gnr. 164, bnr. 166
i Moss kommune.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Hanan i et rolig og barnevennlig område med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikk. Det er god bussforbindelse fra Øreåsen til Moss sentrum. Gangavstand til City Syd og Rygge storsenter med alle servicetilbud. Lett adkomst til E6 og kun ca. 45 minutter med bil til Oslo. Ca. 5 minutter med bil til jernbanestasjon.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i populært boligstrøk med gangavstand til skole og barnehage.

Skolekrets

For informasjon om skoler og barnehager i området, se nabolagsprofilen som er inntatt i salgsoppgaven.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Enebolig

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 244 m²

TBA: 50 m²

Enebolig med utleiedel

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 117 m² Hoveddel: Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, teknisk rom, bod. Utleiedel: Vindfang, hall m/trapp, bod, stue, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 74 m² Hoveddel: Stue, bad, tre soverom. Utleiedel: Bad/vaskerom, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 m² Terrasse

Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m² Garasje, bod

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Leilighetens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer

Garasje 2 har et ikke målbart lagringsloft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje 2

Ikke målbart lagringsloft.

Antall soverom

4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

2

Parkering

Eiendommen disponerer to separate garasjer. Garasje 1 har manuell leddport, og Garasje 2 har motorisert port. I tillegg er det gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Standard

Enebolig fra 1990 med godkjent utleiedel, begge over to plan og med separate innganger. Hoveddelen er gjennomgående oppgradert over tid gjennom kontinuerlig egeninnsats og faglig arbeid: nytt kjøkken i 2012, nytt bad i 2021 og ny parkett i 2024. Utleiedelen har fått nytt kjøkken rundt 2021. Fire Daikin-varmepumper fra 2019 betjener begge enheter, og varmekabler ligger i alle rom i 1. etasje i begge enheter samt på badet i 2. etasje i hoveddelen. Tomten på nær 734 m² er pent opparbeidet med gressplen, hekk, støttemur og synlig fjell, og eiendommen har to terrasser på bakkeplan samt to separate garasjebygg.

Hoveddel, 1. etasje:

Vindfanget leder inn i en romslig hall med den lukkede tretrappen opp til 2. etasje. Her er det parkett på gulvet som er gjennomgående og binder rommene sammen. Hallen er praktisk og oversiktlig, med god plass til å henge fra seg yttertøy. Her er det også et toalettrom med flislagt gulv.

Stue, hoveddel 1. etasje:

Stuen i hoveddelen har flere møbleringsmuligheter med store vindusflater mot terrassen. Karnappvinduet slipper inn rikelig dagslys og gir plass til et større spisebord. Fra stuen er det utgang til den store terrassen på gavlveggen. Varmekabler i gulvet supplerer peisinnsatsen og varmepumpen.

Kjøkken, hoveddel 1. etasje:

Kjøkkenet fra 2012 har profilerte fronter og laminat benkeplate. Innredningen er rikelig med skap i både over- og underetasje, og overskap med glassfronter gir oversikt over innholdet. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, to kjøl/frysskap og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Varmekabler i gulvet. Det er utgang til uteplass fra kjøkkenet.

Toalettrom, hoveddel 1. etasje:

Eget toalettrom med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant. Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk. Varmekabler i gulvet.

Vaskerom, hoveddel 1. etasje:

Vaskerommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmekabler i gulvet. Vaskerommet ligger praktisk ved siden av kjøkkenet og har egen utgang.

Terrasse, hoveddel:

Fra spisestuen i hoveddelen er det utgang til den store terrassen på gavlveggen. Terrassen er overdekket med tak og gir ly for vær og vind, med plass til både spisebord og loungemøbler. En mindre terrasse på fremsiden av huset supplerer uteplassene.

Hoveddel, 2. etasje:

Den lukkede tretrappen leder opp til loftsetasjen, der skråtak og knevegger preger rommene. Her ligger tre soverom og et oppgradert bad. Parkett i trappen ble lagt i 2024, og trappen fikk samme år LED-belysning.

Soverom, hoveddel 2. etasje:

De tre soverommene i hoveddelen ligger under skråtaket i loftsetasjen. Hvittet trepanel på vegger og tak gir rommene et lyst uttrykk. Screens er montert på sørvendte vinduer i 2. etasje.

Bad, hoveddel 2. etasje:

Badet ble oppgradert i 2021. Flislagt gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og malt panel i taket. Innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne. Et takvindu slipper inn dagslys. Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

Utleiedel, 1. etasje:

Utleiedelen har egen inngang og en åpen tretrapp til 2. etasje. Vindfanget, innkledd i 2025, leder inn i en hall med adkomst til stue, kjøkken og bod. Stuen har peisovn med glassfelt og varmekabler i gulvet. Fra stuen er det utgang til terrassen.

Kjøkken, utleiedel 1. etasje:

Kjøkkenet fra rundt 2021 har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Varmekabler i gulvet.

Utleiedel, 2. etasje:

Den åpne tretrappen leder opp til loftsetasjen i utleiedelen, der det er ett soverom og et bad/vaskerom. Soverommet har skråtak og hvittet trepanel. Bad/vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Bad/vaskerom, utleiedel 2. etasje:

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Bad/vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Laminat, laminatfliser og fliser.

Vegger: Malt MDF-panel, hvittet trepanel, fliser, malt tapet og slettmalte flater.

Himling: Hvittet trepanel og malt panel.

Lagring:

Bod i 1. etasje i hoveddelen. Bod i 1. etasje i utleiedelen. Garasje 1 (oppført 1990): Støpt plate til mark, ringmur av Leca, vegger av bindingsverk, saltak teknet med papp, manuell leddport.

Garasje 2 (oppført 1992): Støpt plate til mark, ringmur av Leca, vegger av bindingsverk, saltak teknet med papp, motorisert port. Garasje 2 har i tillegg et lagringsloft.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innhold

Enebolig over to plan med en godkjent utleiedel, også over to plan, samt to frittstående garasjer. Eiendommen består av følgende rom:

Hoveddel:

1. etasje: Vindfang, hall med trapp, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, teknisk rom og bod.
2. etasje: Stue, tre soverom og bad.

Utleiedel:

1. etasje: Vindfang, hall med trapp, stue, kjøkken og bod.
2. etasje: Soverom og bad/vaskerom.

Eiendommen har to terrasser på bakkeplan på henholdsvis 9 m² og 41 m². Videre disponerer eiendommen to garasjer, en på 21 m² (garasje og bod) og en på 32 m² (garasje med et ikke målbart lagringsloft).

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 20.07.1989 for eneboligen og 02.05.1990 for garasjene. Dagens planløsning avviker fra disse ved at begge vindfang, som opprinnelig var åpne overbygg, nå er bygget inn. Slike fasadeendringer er normalt søknadspliktige.

Innbygging av vindfang for begge boenheter er oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjenning er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks. krav om riving, krav om omsøking og illeggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Byggeår

1990

Moderniseringer og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Montert nytt Flexit ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning, utført av Aktiv Ventilasjon AS

2025:

- Kledd inn vindfang på begge leiligheter

2024:

- Lagt ny parkett i hovedleilighet og fornyet trapp til andre etasje med integrert LED-belysning
- Montert utvendige screens på sydvegg i andre etasje på hovedhuset

2023:

- Skiftet el-skap i begge leiligheter samt lagt opp nye kurser og strømpunkter, utført av EL-Partner

2022:

- Montert ladebokser for elbil på begge garasjer og lagt inn strøm, utført av EL-Partner

2021:

- Oppgradert bad i andre etasje i hoveddelen med nytt rør-i-rør-system, støpt gulv med varmekabler, nye fliser og sanitærutstyr, utført av Assemblin AS og Kahn Elektro
- Montert ny kjøkkeninnredning i utleiedel

2020:

- Montert trapp og satt inn dør til loft på garasje, samt montert rekkverk
- Byttet ut mekaniske termostater med elektroniske og etablert nye strømpunkter i garasjene

2019:

- Installert fire varmepumper (to i hver leilighet), utført av Moss Kjøleservice AS

2018:

- Montert ny garasjeport i metall med portåpner og sidedør

2017:

- Installert ny varmtvannsbereder på 200 liter i hoveddel

2012:

- Montert ny kjøkkeninnredning i hoveddel

Bebyggelse

Eiendommen består av en enebolig og to garasjer

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 09.06.2026

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra Tilstandsrapport datert 09.06.2026 utført av bygningssakkyndig Erik Pedersen.

Bygning:

Enebolig med utleiedel opprinnelig oppført i 1990 over 2 plan. Bygningen har yttervegger i bindingsverk med liggende kledning og en saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling. Støpt plate til mark med armert og isolert såle. Etasjeskillere er av tre. Det er forstøtningsmur på eiendommen.

Tak:

Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av sutaksplater. Takrenner og nedløp av plast. Toppbord har beslag.

Pipe/Ildsted:

Peisinnssats i hoveddel. Peisovn med glassfelt i utleiedel. Pipen er fra byggeår.

Vinduer:

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår og nyere dato. Det er en blanding av nyere og eldre vinduer.

Dører:

Ytterdører i tre. Terrassedører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår og nyere dato.

Trapper/adkomst:

Lukket trapp i tre mellom etasjene i hoveddel. Åpen trapp i tre mellom etasjene i utleiedel.

Balkong/terrasse:

Terrasse på fremsiden på 9 m². Terrasse på den ene gavlveggen på 41 m².

VVS-installasjoner:

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og plastbelagt kobber. Det er en blanding av nyere og eldre vannrør. Avløpsrør er av plast, med en blanding av nyere og eldre rør. Varmtvannsbereder i hoveddel er på 200 liter fra 2017. Varmtvannsbereder i utleiedel er på 120 liter fra 2009.

Ventilasjon:

Boligen ventileres naturlig med tilluft via spalteventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk via sentralavtrekk på bad og toalettrom. Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Aggregat/motor til sentralavtrekk ble byttet i 2025.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av peisinnssats i stue i hoveddel og peisovn med glassfelt i stue i utleiedel. Det er varmekabler i alle rom i 1. etasje i begge enheter, samt på bad i 2. etasje i hoveddel. Det er totalt 4 varmepumper fra 2019. For øvrig er det elektrisk oppvarming.

Garasje 1: Garasjen er oppført i 1990. Den har støpt plate til mark, ringmur av Leca, vegger av bindingsverk og saltak tekket med papp. Porten er en manuell leddport.

Garasje 2: Garasjen er oppført i 1992. Den har støpt plate til mark, ringmur av Leca, vegger av bindingsverk og saltak tekket med papp. Porten er motorisert.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vaskerom, 1. etasje hoveddel | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens

krav. Forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid. Konsekvens/tiltak: Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

- Bad/vaskerom, 2. etasje utleiedel | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid. Konsekvens/tiltak: Dersom våtrommet skal tilfredsstillе dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

TG2:

- Taktekking
- Nedløp og beslag
- Veggkonstruksjon
- Takkonstruksjon/Loft
- Vinduer
- Dører
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Pipe og ildsted
- Innvendige trapper
- Andre innvendige forhold
- Bad, 2. etasje hoveddel - Overflater vegger og himling
- Kjøkken, 1. etasje hoveddel - Avtrekk
- Vannledninger
- Avløpsrør
- Varmtvannstank
- Forstøtningsmurer
- Utvendige vann- og avløpsledninger

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Vaskerom, 1. etasje hoveddel - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Lekkasje i membran i gulv/vegg i dusj området. Badet ble totalrenovert i 2021. Arbeidet ble utført av Assemblin Sarpsborg. Og Kahn Elektro utførte el-arbeid. Eier rev badet og skjøttet inn i gulv der hvor det hadde vært fuktighet. Har mange bilder/ dokumentasjon av prosessen. Ny varmtvannsbeholder 2009 i Utleiedel. Ny varmtvannsbeholder 2017 i hoveddel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Assemblin AS, avd. Sarpsborg

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt rør i rør system på Badet, støpt nytt gulv med varmekabler og lagt nye fliser. Montert ny innredning og dusj vegger. Nytt vegg hengt toalett samt vask og skap. Kahn elektro la nye spotter i taket.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Rev badet fullstendig ned til bjelker og til det gamle gulvet. Byttet ut gulv hvor det hadde vært fuktighet. Bokset opp og la inn nye platebiter slik at gulvet ble helt igjen. I samarbeid med Assemblin skrudde vi på 18mm plank alle vegger slik at flislegger kunne starte. Tak ble det bare byttet panel. Montert ny dør ut til loftstue. Vi målte med fuktighetsmåler at det ikke var noe fuktighet i gulv før vi la nytt. Foreligger mange bilder som dokumentasjon.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Assemblin AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt ovenfor.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt ovenfor.

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Nytt bad 2021

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja.

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: 2007 byttet 3 vinduer på syd vegg, nye gerikter og sprosset pusset. 2010. Nytt Velux takvindu. 2011. Satt inn verandadør på kjøkken. Har vært kontinuerlig vedlikehold. 2018 Satt nytt vindu syd vegg i utleiedel i 2 etg. Se logg for årstall. 2025. kledde inn vindfang på begge leiligheter. 1995 Garasje på utleieleilighets del er forlenget med ett lagrings rom østover. 2025. Byttet takskier og topp bord på Nordvegg.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: EL- Partner

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn noe strøm og montert Bil lader på 2 garasjer.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje port av metall med port åpner og sidedør av metall.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Montert trapp og satt inn dør til loft på garasje. Rekkverk ble montert.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja.

Har hatt noe skjeggkre, men er bekjempet med lim feller og det er lengside vi har sett noe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lim feller

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja.

Dette er ett såkalt friske hus fra Systemhus i 1990. Det var montert en varme og luft dele ute på lofts ving bak badet. Denne gikk i stykker og i 2026 ble det montert ny enhet type flexit med avsug og inn blåsning, samt varme gjenvinning. Så dette er helt nytt. App styrt. Arbeidet er utført av Aktiv Ventilasjon AS Ventilator på kjøkken er på kullfilter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Aktiv Ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt Flexit aggregat.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Moss Kjøleservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert 4 stk Varmepumper. 2 stk i hver leilighet. Daikin varmepumper.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: EL- Partner

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn noe strøm punkter, skiftet begge el-Skap i begge leiligheter. 2023 Strøm og ny kurs til vindfang. 2022 Ladebokser for EL- Bil på begge garasjer. 2019 ble det lagt opp kontakter og kurser til 4 varmepumper. Ny kontakt til trappe belysning. Samt nye kurser og varmekabler i nye vindfang.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført av privatperson med elektro faglig kompetanse.

Arbeidet er ikke utført registrert elektroforetak og det foreligger ikke samsvarserklæring. Byttet ut mekaniske termostater med nye elektroniske. Lagt inn nye strøm punkter i begge garasjene.

Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

Ja.

Kan ikke se at det foreligger fra gamle Rygge kommune. Vi har bodd her i 35 år.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja.

Dette er bygd som en generasjonsbolig.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Ja.

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja.

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja.

Bygd som generasjonsbolig i 1990 av Systemhus AS

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Utført i 2001. Rapport foreligger. Resultatet er mindre enn kravene.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Garasjeport for garasje tilhørende leilighet må byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja.

Sentralstøvsugerenheter i hovedleilighet er kastet, gikk i stykker, men røropplegget er der. Nytt Ikea-kjøkken i hovedleilighet i 2012. Ny parkett i hovedleilighet 2024; Samt fornyet trapp til 2. etasje med led-lys. Screens montert på hovedhus sydvegg 2. etasje 2024. Nytt kjøkken i utleiedel i 2021.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Eier

Kjell Gunnar Johnsen

Harriet Svee Johnsen

Tomteforhold

Tomtetype

Festet

Tomteareal

Tomtestørrelse 733.9 m²

Beskrivelse av tomten

Festet tomt på 733,9 m². Tomten er pent opparbeidet med gressplen, støttemur, diverse beplantning og hekk. Noe naturtomt og synlig fjell. Eiendommen har gode sol- og lysforhold.

Festeavgiften er kr 8219,- per år. Avgiften ble sist regulert i 2023 i henhold til konsumprisindeksen, og neste regulering er i 2033. Festetiden er 80 år fra 01.07.1989. Bortfester er Gunnar Arild Karlsson, Janne Karlsson og Kenneth Karlsson. Bortfester har ikke forkjøpsrett og er ikke interessert i innløsning av tomten. Grunneier trenger ikke godkjenne overdragelsen.

Forholdet mellom grunneier/ bortfester og fester reguleres bl.a. av festekontrakt og lov om tomtefeste med forskrifter. Festeren har, i henhold til tomtefesteloven § 16, samme fysiske råderett over festetomta som en eier har, så langt ikke annet følger av det som er avtalt i festeavtalen.

Fstekontrakten er vedlagt i salgsoppgaven.

Ved utløpet av festetiden, og tomta ikke blir innløst, løper festeforholdet videre på samme vilkår som før uten oppsigelsesrett for bortfester, likevel slik at bortfesteren kan kreve regulering av festeavgiften etter reglene i tomtefesteloven. Festeforhold som er forlenget er evigvarende, og gjelder frem til festeavtalen blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst.

Tomtefestelovens hovedregel er at festeavgift kan reguleres i henhold til konsumprisindeks hvert tiende år, med mindre annet reguleringsintervall følger av avtalen, likevel ikke oftere enn hvert år. Se tomtefestelovens bestemmelse § 15.

Festeren kan, etter gjeldende tomtefestelov kapittel 6, kreve å få innløse en festetomt til bolig eller fritidsbolig når det er gått 30 år av festetida, om ikke kortere tid er avtalt, eller når festetiden er ute til de vilkår som er nærmere beskrevet i tomtefesteloven. I tomtefesteloven er det unntak fra de ovenfor nevnte bestemmelser om rett til innløsning.

Innløsningsvilkår er regulert i tomtefesteloven. Lovens hovedregel er at innløsning skal skje til 25 ganger oppregulert festeavgift på innløsningstidspunktet. For tidsbestemte festeavtaler er det likevel slik at bortfester kan kreve at innløsningssummen er 40% av tomteverdien på innløsningstidspunktet. Se Tomtefesteloven kapittel 6 for utfyllende informasjon om innløsning.

Kjøper har risiko for om innløsning av festetomten kan gjennomføres.

Årlig festeavgift

Kr 8 219

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 6 200 000,-
Omkostninger	Kr 156 350,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 6 356 350,-

Kjøpsomkostninger

Dokumentavgift til staten, 2.5%: Kr 155 000.

Tinglysning av hjemmelsdokument: Kr 545.

Tinglysning av pantedokument: Kr 545.

Attestgebyr: Kr 260.

Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning: Kr 156 350.

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 18 500 (valgfritt tillegg).

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: Kr 35 677 pr 2025

Dette inkluderer renovasjon, eiendomsskatt, vann- og avløpsavgifter og feiing. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 25.11.2025 viste forbruk på 186 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 641 637 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 6 566 548 for år 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven og denne risikoen bærer kjøper.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Formuesverdien er hentet fra Skatteetatens digitale delingsløsning og er ikke kontrollert av megler.

Velforening

I følge tinglyst festekontrakt, er eiendommen pliktig medlem i velforeningen for området.

Medlemskapet innebærer en forpliktelse til å dekke en forholdsmessig andel av opparbeidelse og vedlikehold av fellesarealer.

Eiendommen

Eierform

Eiet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 06.06.1991, men ikke ferdigattest iflg. kommunen.

I følge tillatelsen gjenstår følgende arbeider: Piper ikke montert. Jf. plan- og bygningsloven §

21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette

innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest.

Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om omsøking, opphør av bruk, illeggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv. Dersom tiltaket avviker fra hva som er søkt om kan kommunen kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av eventuell reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Det foreligger i tillegg godkjente byggetegninger for to frittstående garasjer (Garasje A og Garasje B), godkjent av kommunen 02.05.1990. Byggeår er registrert til henholdsvis 1990 og 1992. Det er ikke utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for tiltakene. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen, tegnet 20.07.1989 og rammegodkjent 12.07.1989. Dagens bruk avviker fra disse tegningene. Begge inngangspartier/vindfang, som ifølge de godkjente tegningene opprinnelig var åpne med tak, er nå innlemmet i den lukkede bygningskroppen. Slike fasadeendringer og tilbygg er normalt søknadspliktige tiltak, og det foreligger ikke dokumentasjon på at disse endringene er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene henvises det til kommunen.

Reguleringsplan

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Del av Hananhalvøya vedtatt 02.06.1988 med formål Boliger.

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2021-2032 vedtatt 24.03.2021 med arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H220 (Gul støysone) i henhold til kommuneplanen. For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreducerende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk. Kommuneplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013, og har dermed forrang for denne eiendommens reguleringsplan.

Kopi av situasjonskart, eiendomsrapport, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

I følge selger ble det utført radonmåling i 2001 med verdier innenfor grenseverdiene.

Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke utført måling av boligen i nyere tid. Se www.dsa.no for info.

Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq/m3) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Heftelser

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

3103/164/166:

13.02.1990 - Dokumentnr: 1725 - Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder feste

Bestemmelse om veg

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Med flere bestemmelser

13.02.1990 - Dokumentnr: 1725 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 3 600

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

10.06.2026 - Dokumentnr: 643598 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS

Org.nr: 833 384 252

Elektronisk innsendt

13.02.1990 - Dokumentnr: 1725 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 3 600

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om regulering av leien

Med flere bestemmelser

10.10.1989 - Dokumentnr: 9715 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3103 Gnr:164 Bnr:2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1379463 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0136 Gnr:64 Bnr:166

01.01.2024 - Dokumentnr: 724223 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3002 Gnr:164 Bnr:166

Legalpant

Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Mobildekning avhenger av tjenesteleverandør og kjøper må selv undersøke dekningsforhold.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Det er installert totalt fire varmepumper fra 2019. Videre er det elektriske varmekabler i alle rom i 1. etasje i begge enheter, samt i det flislagte gulvet på badet i 2. etasje i hoveddelen. For øvrig er det elektrisk oppvarming med panelovner. Supplerende oppvarming består av peisinnsett i stuen i hoveddelen, samt en peisovn med glassfelt i stuen i utleiedelen.

Dersom rom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Siden el-anlegget ikke er kontrollert siden 2012 er det ikke usannsynlig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det kan måtte foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget ble kontrollert i 2012. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler, samt installeringer for el-bil lader.

Strømforbruk

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere blant annet etter eget forbruksmønster og fyringsmetode.

Boligen er tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trådte i kraft 1. oktober 2025.

Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:

- Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
- Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.

Ny eier må være innforstått med at dersom boligen har en aktiv Norgespris-avtale, vil denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter

C

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd C (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Utleie

Adgang til utleie

Bolig med to boenheter som fritt kan leies ut. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle hemmelige bud og bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgers eventuelle mangelsansvar og kjøpers undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Det er vedtatt endringer i avhendingsloven som trådte i kraft 01.01.2022. Som følge av endringene vil det gjelde ulike regler, om kjøper er en forbrukerkjøper eller ikke, eller der hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringseiendom. Dette er redegjort for nedenfor:

Følgende gjelder ved salg til forbrukerkjøper*:

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningssakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene. I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel

dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8. Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers "egenandel"/ "egenrisiko"), om ikke annet er sagt i loven. Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Følgende gjelder ved salg til noen som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (ikke-forbrukerkjøper): Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper eller hvor salgsobjektet utvilsomt er en næringsseiendom, selges eiendommen "som den er". Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: «Endå eiegen er selt 'som han er' eller med liknande allment atterhald, har eiegen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiegen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers.» Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgivning. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon.

I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se EiendomsMegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto to virkedager før overtakelse fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas

forbehold om dette i bud. Meglerforetaket forutsetter at innbetaling av egenkapitalen skjer samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger og ikke har norsk personnummer eller D-nummer, må kjøper søke om D-nummer i forbindelse med tinglysing av eiendommen. Tildeling av D-nummer er en forutsetning for at skjøtet kan tinglyses.

Vær oppmerksom på at søknadsprosessen kan medføre forsinkelser i oppgjøret, noe som kan føre til utsatt utbetaling til selger.

Ta kontakt med ansvarlig megler for mer informasjon før budgivning.

Hvitvaskingsregler

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Se Eiendomsmelger1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg

Vedlagt til salgsoppgaven er følgende:

- Tilstandsrapport datert 09.06.2026 utført av Norsk Boligtakst AS
- Selgers egenerklæring datert 08.06.2026
- Energiattest datert 08.06.2026
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.

Diverse

Diverse

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Oppfordring til kjøper:

Lesetilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsoppgaven og selgers egenerklæring nøye.

Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.

Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeide på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager mangler etter avhendingsloven. Kjøper må som hovedregel reklamere til boligselgerforsikringen eller selger innen 2-3 måneder etter at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget den potensielle mangelen. Hvis det går lengre tid enn dette, vil retten til økonomisk oppgjør som regel bortfalle i sin helhet. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Gar-Bo Forsikring v/ Søderberg & Partners. Med boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger de neste fem årene. Les mer om forsikringen i vedlagte materiell. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar mellom kr 5.035,- og kr 8.295,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Visning

Visningsinformasjon

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og

finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om provisjon og utlegg, som skal dekkes av selger:

Provisjon 1,50% forutsatt salgssum 6 200 000,- kr. 93 000,-

Digital markeds pakke Moss kr 25 585,-

Honorar bistand overtakelse kr 1 950,-

Oppgjørshonorar kr 8 750,-

Rabatt provisjon (bankkunder SØA) kr 10 000,-

Tilrettelegging kr 14 500,-

Utleddsgebyr kr 1 500,-

Visningshonorar Em1 ØA, første inkludert, deretter kr. 3500 for fellesvisning. kr 0,-

Markedspakken inkluderer bl.a: Salgsoppgaver og annonsering på FINN.no og EM1.no.

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 15.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Meglerforetaket mottar et administrasjonsgebyr fra strømlleverandør vedr. formidling av strømvavtale.

EiendomsMegler 1 Moss har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Söderberg & Partners, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Meglerfront/Visma, som leverer digital overtakelsesprotokoll og oppgjørsskjema
- Fotograf: Fotoetcetera As
- Stylist: Stylistene AS og Tangen Styling AS
- Marketer som leverer digital markedsføring

Finansiering og forsikring

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank

1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig

Tone Hals

Eiendomsmegler MNEF

tone.h@eiendomsmegler10a.no

Tlf: 952 29 776

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





Velkommen til Hananbakken 22! Foto: Fotoetcetera AS



Innholdsrik enebolig fra 1990 med godkjent utleiedel og to separate garasjer.



Eiendommen har en pent opparbeidet tomt med nærhet til Vansjø.



Kjøkkeninnredning i hoveddelen fra 2012 med profilerte fronter og integrerte hvitevarer.



Kjøkkenet i hoveddelen har godt med skap- og benkeplass. Skyvedør inn til vaskerommet som har utgang ut.



Hyggelig spiseplass på kjøkkenet. Varmekabler i gulvet gir god komfort. Utgang til uteplass på baksiden av huset.



En lys og trivelig krok for hverdagsmåltidene.



Stuen har god plass til en romslig spisestue for større sammenkomster.



Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys.





Fra stuen er det direkte utgang til en stor terrasse på 41 m².



Karnappvinduet gir stuen særpreg og en fin utsikt mot hagen.



En peisinnsats i stuen sørger for både varme og hygge.



Gjennomgående planløsning mellom stue, spisestue og kjøkken i hoveddelen.





Separat vaskerom med egen utgang, utslagsvask og opplegg for vaskesøyle.



Romslig inngangsparti med skyvedørsgarderobe i hoveddelen. Her er det også et separat toalettrom.



Praktisk toalettrom i første etasje med servant og sentralavtrekk.



Badet i hoveddelen ble oppgradert i 2021 og er utført av fagfolk.



Flislagt bad med elektriske varmekabler, veggfestet toalett og dusjhjørne.



Moderne baderomsinnredning med nedfelt servant og speil med integrert belysning.



Hoveddelen har totalt tre soverom i andre etasje.



Soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Gjennomgående bruk av hvittet trepanel på vegger og i himling.





Et av rommene i andre etasje er i dag innredet som et romslig kontor.



Hallen i utleiedelen har flislagt gulv med varmekabler og trapp til andre etasje.



Fra hallen er det inngang til kjøkkenet og øvrige rom i første etasje.



Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frysenskap.



Kjøkkeninnredning i utleiedelen fra ca. 2021 med profilerte fronter.



Stuen i utleiedelen har plass til en hyggelig sittegruppe.



Også i utleiedelen er det varmekabler i alle rom i første etasje.



Peisovn med glassfelt sørger for ekstra oppvarming i utleiedelen.



i 2. etasje i utleiedelen er det soverom/kontor.



Loftstue/kontor i andre etasje i utleiedelen. Dør inn til badet.



Bad/vaskerom i utleiedelen med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



En av boligens terrasser er overbygget, perfekt for norske sommerkvelder.



Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk og flere uteplasser.



Boligen har totalt fire varmepumper fra 2019 som bidrar til effektiv oppvarming.



Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Hanan i Moss kommune



Fra eiendommen er det lett adkomst til E6 og kun ca. 45 minutter med bil til Oslo. Ca. 5 minutter med bil til jernbanestasjon..



Nærhet til Vansjø og flotte naturområder.



Boligfeltet er omgitt av skog og natur.



Luftfoto som viser beliggenheten i landskapet.



Hananbakken 22 ligger i en rolig gate med lite gjennomgangstrafikk.

Plantegning

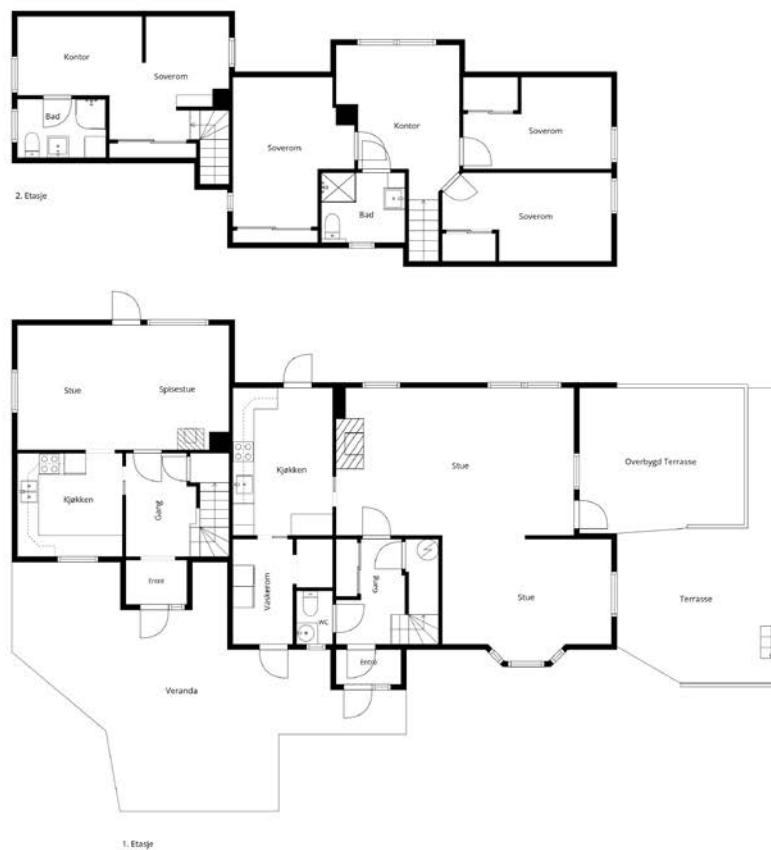


FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbart Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

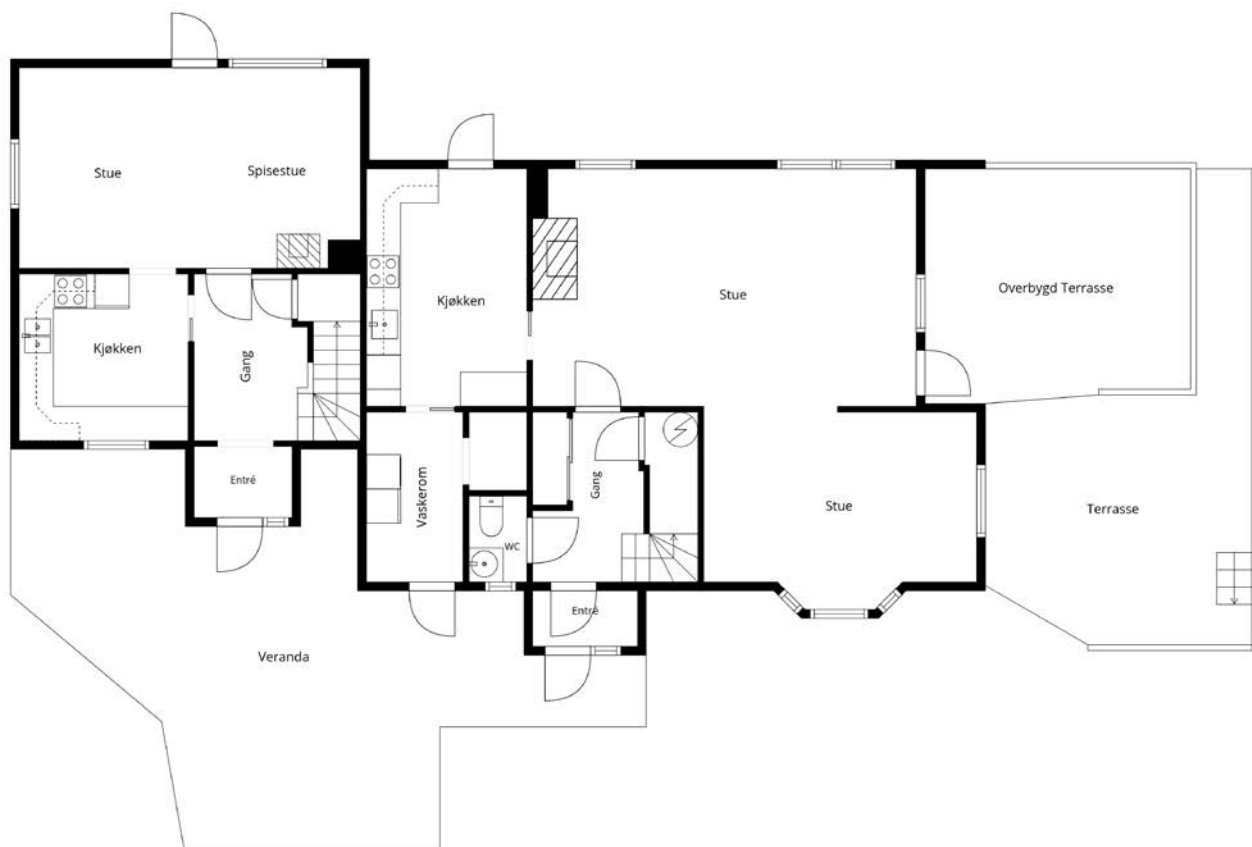


FOTO
etactera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning

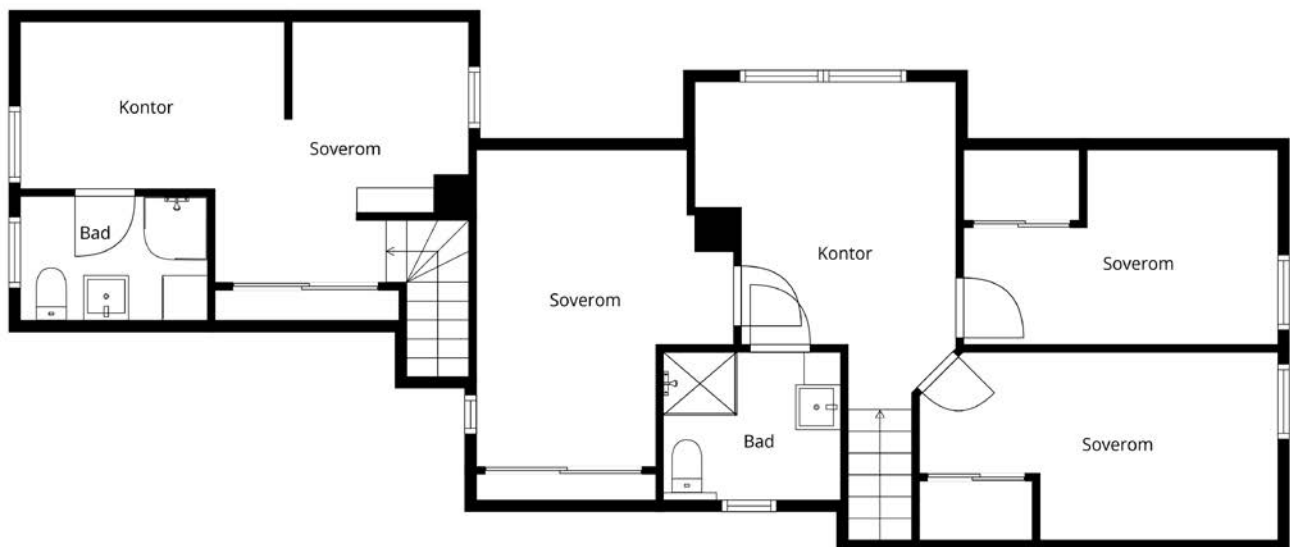


FOTO
et cetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse



Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
 3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
 4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. **AVTREKKSVENTILATOR** 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **FASTMONTERTE 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 RØYK-VARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 22. **GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Oppdatert 10.12.19



Adresse
Hananbakken 22, 1529 MOSS

Dato for energimerking
08.06.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-308651

Bygningskategori
Småhus

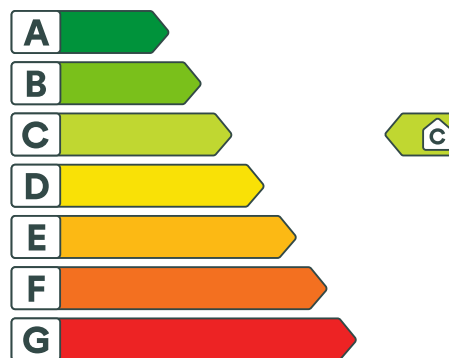
Bygningsnummer
6529488

Gårdsnummer
164

Bruksnummer
166

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
1991

Bygningstype
Enebolig med utleiedel

Bruksareal
191,0 m²

Oppvarmet bruksareal
191,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
161,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
163,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år
31 163 kWh



Hananbakken 22, 1529 MOSS



Detaljering

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



Hananbakken 22, 1529 MOSS



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Johnsen, Kjell Gunnar

07.06.2026

✓ Signed

bankID

Johnsen, Harriet Svee

08.06.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kjell Gunnar Johnsen

Harriet Svee Johnsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1990
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hananbakken 22

1529 Moss

3103-164/166/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 5230260141 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Lekkasje i membran i gulv/vegg i dusj området. Badet ble totalrenovert i 2021. Arbeidet ble utført av Assemblin Sarpsborg. Og Kahn Elektro utførte el-arbeid. Eier rev badet og skjøtet inn i gulv der hvor det hadde vært fuktighet. Har mange bilder/ dokumentasjon av prosessen. Ny varmtvannsbeholder 2009 i Utleiedel. Ny varmtvannsbeholder 2017 i hoveddel.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Assemblin AS, avd. Sarpsborg

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt rør i rør system på Badet, støpt nytt gulv med varmekabler og lagt nye fliser. Montert ny innredning og dusj vegger. Nytt vegg hengt toalett samt vask og skap. Kahn elektro la nye spotter i taket.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Rev badet fullstendig ned til bjelker og til det gamle gulvet. Byttet ut gulv hvor det hadde vært fuktighet. Bokset opp og la inn nye plate biter slik at gulve ble helt igjen. I samarbeid med Assemblin skrudde vi på 18mm plank alle vegger slik at flislegger kunne starte. Takk ble det bare byttet panel. Montert ny dør ut til loftstue. Vi målte med fuktighetsmåler at det ikke var noe fuktighet i gulv før vi la nytt. Foreligger mange bilder som dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Assemblin AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt ovenfor.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt ovenfor.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk



Nytt bad 2021

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: 2007 byttet 3 vinduer på syd vegg, nye gerikter og sprosset pusset. 2010. Nytt Velux takvindu. 2011. Satt inn verandadør på kjøkken. Har vært kontinuerlig vedlikehold. 2018 Satt nytt vindu syd vegg i utleiedel i 2 etg. Se logg for årstall. 2025. kledde inn vindfang på begge leiligheter. 1995 Garasje på utleieleilighets del er forlenget med ett lagrings rom østover. 2025. Byttet takskier og topp bord på Nordvegg.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: EL- Partner

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn noe strøm og montert Bil lader på 2 garasjer.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ny garasje port av metall med port åpner og sidedør av metall. 2020 Montert trapp og satt inn dør til loft på garasje. Rekkverk ble montert.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har hatt noe skjeggkre, men er bekjempet med lim feller og det er lengside vi har sett noe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lim feller

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Dette er ett såkalt friske hus fra Systemhus i 1990.

Det var montert en varme og luft dele ute på lofts ving bak badet.

Denne gikk i stykker og i 2026 ble det montert ny enhet type flexit med avsug og inn blåsning, samt varme gjenvinning. Så dette er helt nytt. App styrt.

Arbeidet er utført av Aktiv Ventilasjon AS

Ventilator på kjøkken er på kullfilter.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Aktiv Ventilasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt Flexit aggregat.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Moss Kjøleservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert 4 stk Varmepumper. 2 stk i hver leilighet. Daikin varmepumper.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: EL- Partner

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn noe strøm punkter, skiftet begge el-Skap i begge leiligheter. 2023 Strøm og ny kurs til vindfang. 2022 Ladebokser for El- Bil på begge garasjer. 2019. ble det lagt opp kontakter og kurser til 4 varmepumper. Ny kontakt til trappe belysning. Samt nye kurser og varmekabler i nye vindfang.

Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført av privatperson med elktrofaglig kompetanse. Arbeide er ikke utført registrert elektrofortak og det forligger ikke samsvarserklæring. Byttet ut mekaniske termostater med nye elektroniske. Lagt inn nye strøm punkter i begge garasjene.

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Kan ikke se at det foreligger fra gamle Rygge kommune.
Vi har bodd her i 35 År.

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Dette er bygd som en generasjonsbolig.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Bygd som generasjonsbolig i 1990 av Systemhus AS

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Utført i 2001. Rapport foreligger.
Resultatet er mindre en karvene.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Garasjeport for garasje tilhørende leilighet må byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Sentralstøvsugerenhhet i hoved leilighet er kaste, gikk i stykke, men rør opplegget er der.

Nytt Ikea kjøkken i hoved leilighet i 2012.

Ny parkett i hoved leilighet 2024; Samt fornyet trapp til 2 etg. med led lys.

Screens montert på hovedhus sydvegg 2 etg 2024

Nytt kjøkken i utleiedel i 2021

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	733.9
Etablert dato	10.10.1989	Historisk oppgitt areal	732
Oppdatert dato	20.12.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	164/166
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	164/166
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	05.09.2013 05.09.2013			0136-Mnrvannmangler, 0136-64/10, 164/2, 164/40, 164/44, 164/45, 164/46, 164/47, 164/54, 164/56, 164/57, 164/58, 164/61, 164/62, 164/63, 164/67, 164/71, 164/72, 164/77, 164/78, 164/80, 164/81, 164/82, 164/85, 164/86, 164/91, 164/95, 164/97, 164/100, 164/102, 164/114, 164/115, 164/126, 164/127, 164/128, 164/140, 164/145, 164/150, 164/154, 164/160, 164/161, 164/162, 164/163, 164/164, 164/165, 164/166, 164/167, 164/174, 164/175, 164/176, 164/177, 164/178, 164/179, 164/180, 164/181, 164/182, 164/183, 164/184, 164/185, 164/186, 164/191, 164/192, 164/200, 164/223, 164/224
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	04.12.2012 04.12.2012			164/2, 164/80, 164/163, 164/166
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.12.2012 03.12.2012			164/2, 164/164, 164/166
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.12.2012 03.12.2012			164/2, 164/164, 164/166, 164/167
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.12.2012 03.12.2012			164/2, 164/166, 164/167
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.12.2012 03.12.2012			164/2, 164/163, 164/166, 164/167
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	10.10.1989			164/2 (-732), 164/166 (732)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6588521.12	596677.99	0	Ja	733.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHNSEN HARRIET SVEE F020256*****	Fester (F) 1/2	Hananbakken 22 1529 MOSS	Bosatt (B)
JOHNSEN KJELL GUNNAR F121152*****	Fester (F) 1/2	Hananbakken 22 1529 MOSS	Bosatt (B)
KARLSSON KENNETH F080679*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	TORSVEI 12 1640 RÅDE	Bosatt (B)
KARLSSON GUNNAR ARILD F170751*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Hananveien 106 1529 MOSS	Bosatt (B)
KARLSSON JANNE F260282*****	Hjemmelshaver (H) 1/3	Heireveien 24 1529 MOSS	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hananbakken 22

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1529 MOSS	Kirkesogn	02040402 Ekholt
Grunnkrets	1213 Årvold	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 Melløs/Øreåsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6529488		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	05.11.1991
2	6530559		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	26.11.1992
3	25576527		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1990

1: Bygning 6529488: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 05.11.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	195
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	195
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	04.09.1989	04.09.1989	
Igangsettingstillatelse	20.04.1990	20.04.1990	
Tatt i bruk	05.11.1991	03.12.1991	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hananbakken 22	H0102	164/166	59	2	1	1	Kjøkken
Bolig	Hananbakken 22	H0101	164/166	120	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	82	0	82	0	0	0
H01	2	113	0	113	0	0	0

2: Bygning 6530559: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 26.11.1992

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	30.04.1990	30.04.1990	
Igangsettingstillatelse	02.11.1992	02.12.1992	
Tatt i bruk	26.11.1992	02.12.1992	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	164/166	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

3: Bygning 25576527: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1990	27.12.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	164/166	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	164	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hananbakken 22, 1529 MOSS								

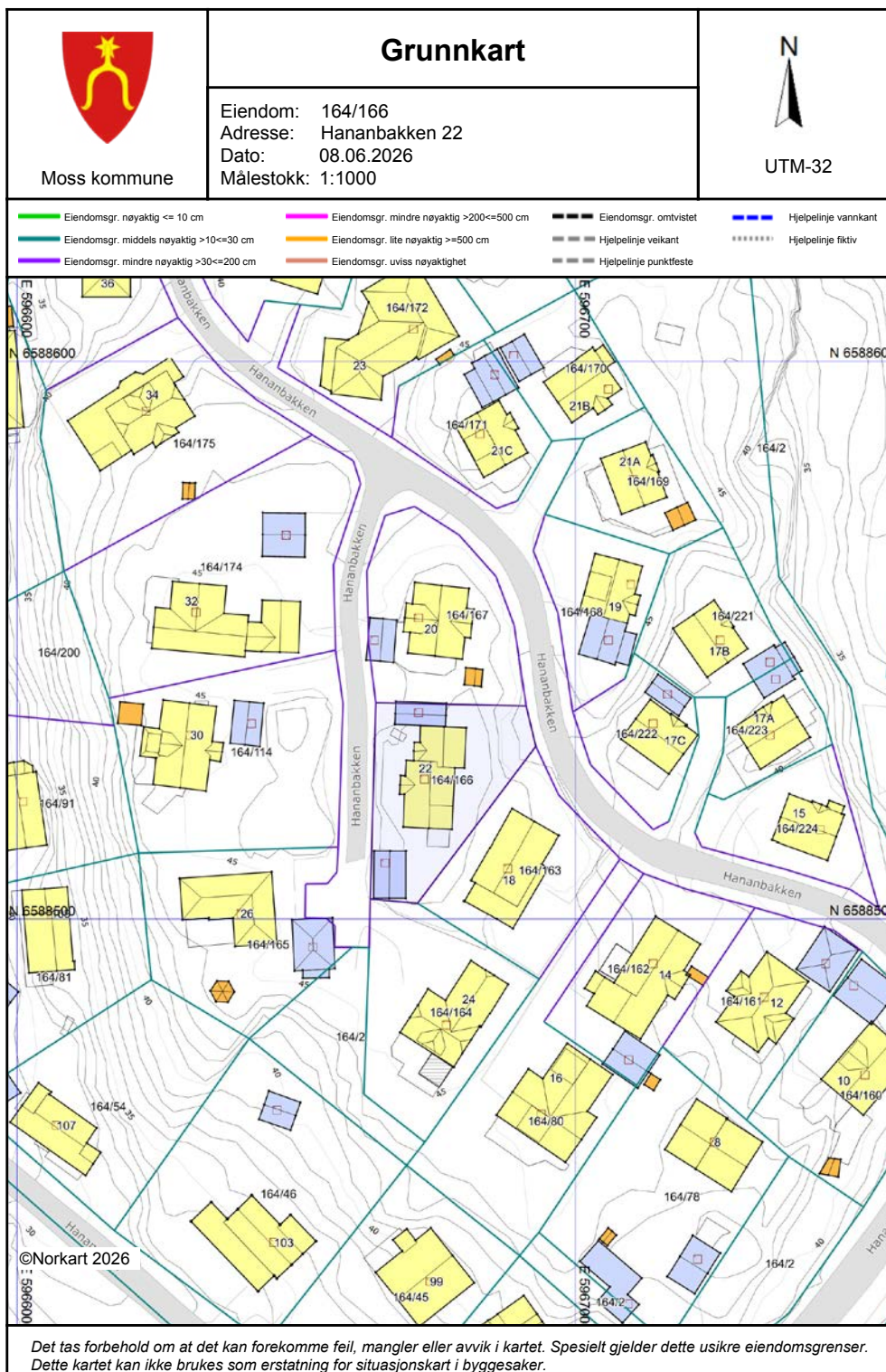
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0122319811	341	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	186

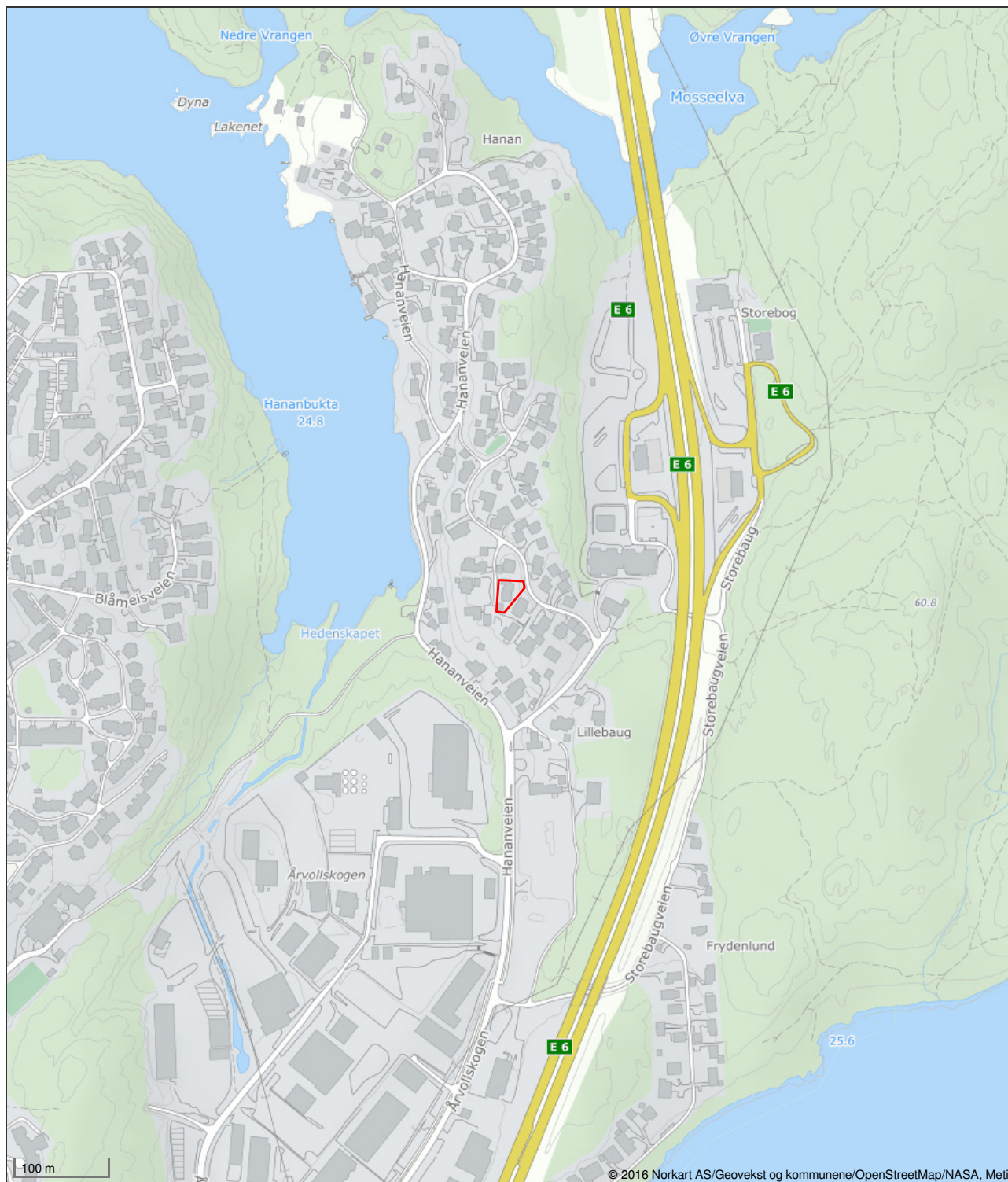
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Oversiktskart for eiendom 3103 - 164/166//



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.

504.4 M.76625
ARKIVEKSEMPLAR



REGULERINGSPLAN FOR DEL AV HANANHALVØYA RYGGE KOMMUNE	BESTEMMELSER 02.11.1988	2
---	----------------------------	---

Ref. 871106.BS11/1064

I GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er datert 02.11.1987. Revidert 07.12.1987 og 18.03.1988.

Kommunestyrets vedtak av ..02.06.1988 i sak ..76/1988.

Disse bestemmelser gjelder for det området på planen vist med reguleringsgrense.

II REGULERINGSFORMAL (JFR. § 25)

1. Byggeområder (Bolig)
2. Landbruksområder
3. Off. trafikkområder
4. Friområder (Turveg)
5. Fareområder (Høyspenningsanlegg, trafokiosk)
6. Spesialområder (Frisiktsone)
7. Fellesområder (Atkomst, Lek- og turområder)

AREALBRUK

1. Byggeområder

- a) I områdene B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8 og B9 skal det oppføres boligbebyggelse med tilhørende garasjer og anlegg.

2. Landbruksområder

- a) Områdene L1 og L2 skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift.

3. Off. Trafikkområder

- a) Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveger med skjæring og fyllinger, gang- og sykkelveger og parkering.



III REGULERINGSBESTEMMELSER (Jfr. § 26)

1. Byggeområder

1.1 Bebyggelsens karakter, utforming m.v.

- a) I byggeområdene skal bebyggelsen utformes som frittliggende boligbebyggelse.
- b) Bygningenes takform fastsettes av bygningsrådet.
- c) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.
- d) For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det (sokkeletasje).

1.2 Bebyggelsens høyde, plassering m.v.

- a) All bebyggelse i området kan oppføres i 1 1/2 etasje. Underetasje (sokkeletasje) kan tillates for bygg i 1 etasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

Sokkeletasje/grunnmur skal utformes og tilpasses naturen som et bindeledd mellom huset og terrenget omkring. Gesimshøyden skal ikke overstige 6 m for hus i 1 etasje og 8 m for hus i 1 1/2 etasje og for hus med underetasje (sokkeletasje).

- b) Bebyggelsens endelige plassering på tomte fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.
- c) Garasje/uthus skal ved plassering på egen tomt være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for hovedbygget selv om de ikke skal oppføres samtidig. Garasje/uthus skal i dette tilfelle begrenses til 1 etasje og 50 m², og de skal være tilpasset hovedbygget m.h.t. materialvalg, form og farge.

Kravet til parkeringsdekning for byggeformålene fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.



- c) Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpassning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

1.3 Utnyttelsen av tomtene

- a) For boligbebyggelse må bygningenes grunnflate inkl. eventuelle garasjer, uthus, boder o.l. ikke være større enn 35% av tomtens nettoareal (1 1/2 etasje eller 1 etasje med underetasje/sokkeletasje).

1.4 Ubebygde arealer

- a) Ubebyggt areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- b) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
- c) Materialbruk, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer, skilt, reklamebruk samt utvendig belysning må godkjennes av bygningsrådet.
- d) Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for naboer.

1.5 Trafikkareal, offentlig veg.

- a) Vegers stigningsforhold er angitt på plankartet og skal ikke overstige 1:10.
- b) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

1.6 Anlegg av støyvoller/støyskjerming

- a) Nødvendige støyreduserende tiltak for tomt 1, 2, 10, 11, 12, 13, 15, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35 og 36 fremgår av støykart revidert 18.02.1988 med tilhørende beregninger datert 16.02.1988. Skjermingstiltakene skal være utført senest ved innflytting i boligene.



4. Friområder

- a) Området F1 skal nyttes til turveger. Bygg/anlegg som har tilknytning til bruken av området kan, etter bygningsrådets skjønn innpasses.

5. Fareområder

- a) Fareområdene er byggelinje for høyspentlinje og 2 avsatte tomter for trafokiosker.

6. Spesialområde

- a) Området Sp1 skal nyttes til frisiktsone og være fri for sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

7. Fellesområder

- a) Området Fe2 skal brukes til atkomst for tomt nr. 15 og tomtene med Gnr./Bnr. 64/88 og 64/98.
- b) Området Fe3 skal brukes til atkomst for tomtene 26, 27 og 28 samt tomtene med Gnr./Bnr. 64/58 og 64/71.
- c) Områdene Fe4 og Fe5 skal nyttes til lekeplass for beboerne innen reguleringsområdet.
- d) Området Fe6 skal nyttes til turområde for beboerne innen reguleringsområdet..



FELLESBESTEMMELSER

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

RYGGE KOMMUNE

Reguleringsplan for: HANANHALVØYA I RYGGE

I medhold av Plan-og bygningslovens §28-1, nr. 1, jfr. §27-2, har kommunestyret i møte

den 2. juni 1988, sak 76/88,

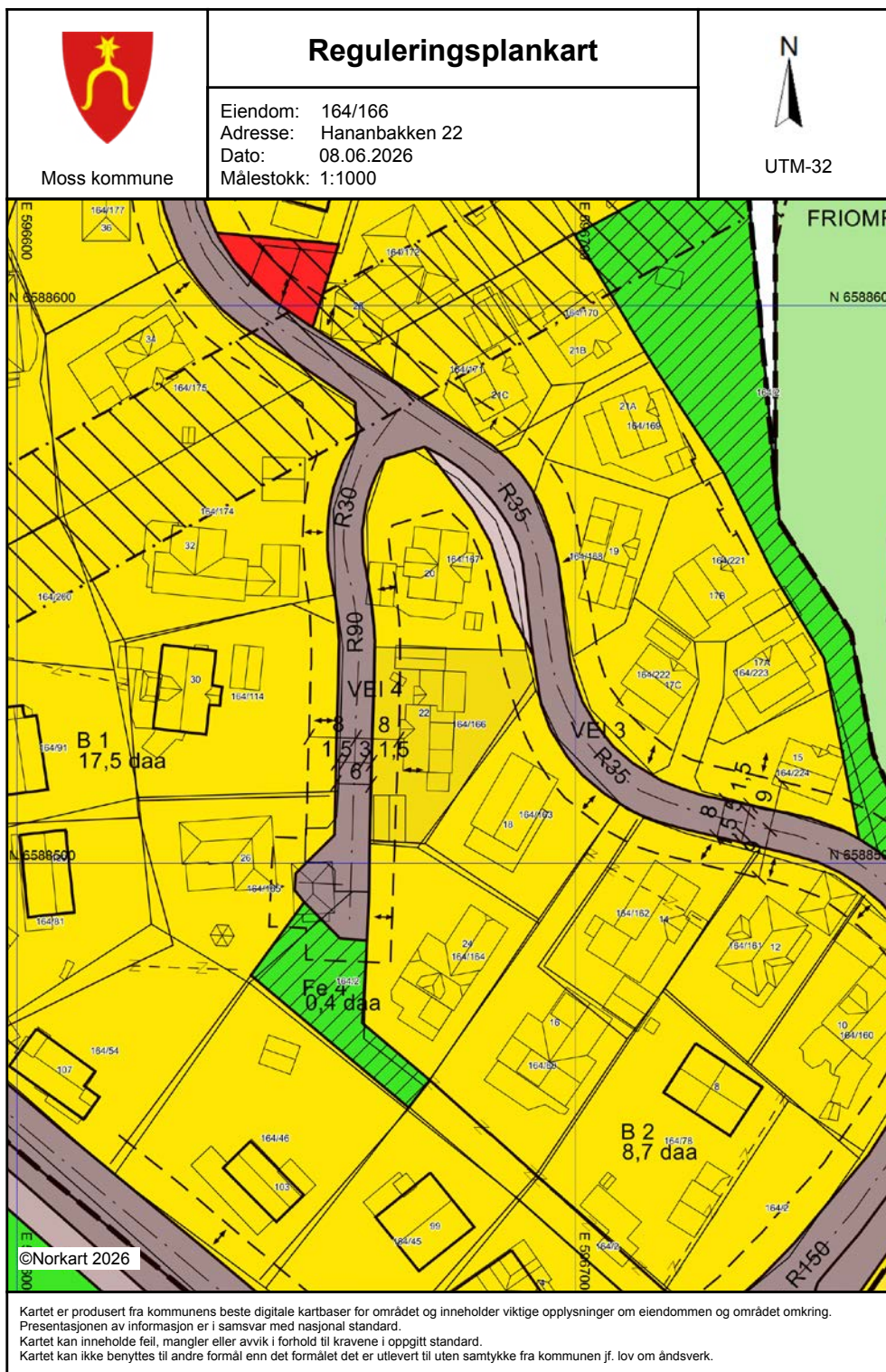
vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Rygge, den 1. september 1988,


ordfører





Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk
	Hotell med tilhørende anlegg
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
	Park
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles lekeareal for barn
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Forretning/Kontor/Industri
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Boligbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Vegetasjonsskjerm
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Angitt hensynsone - Hensyn grønnstruktur
<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i>	
	Angitt hensynsgrense
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	164	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hananbakken 22, 1529 MOSS								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

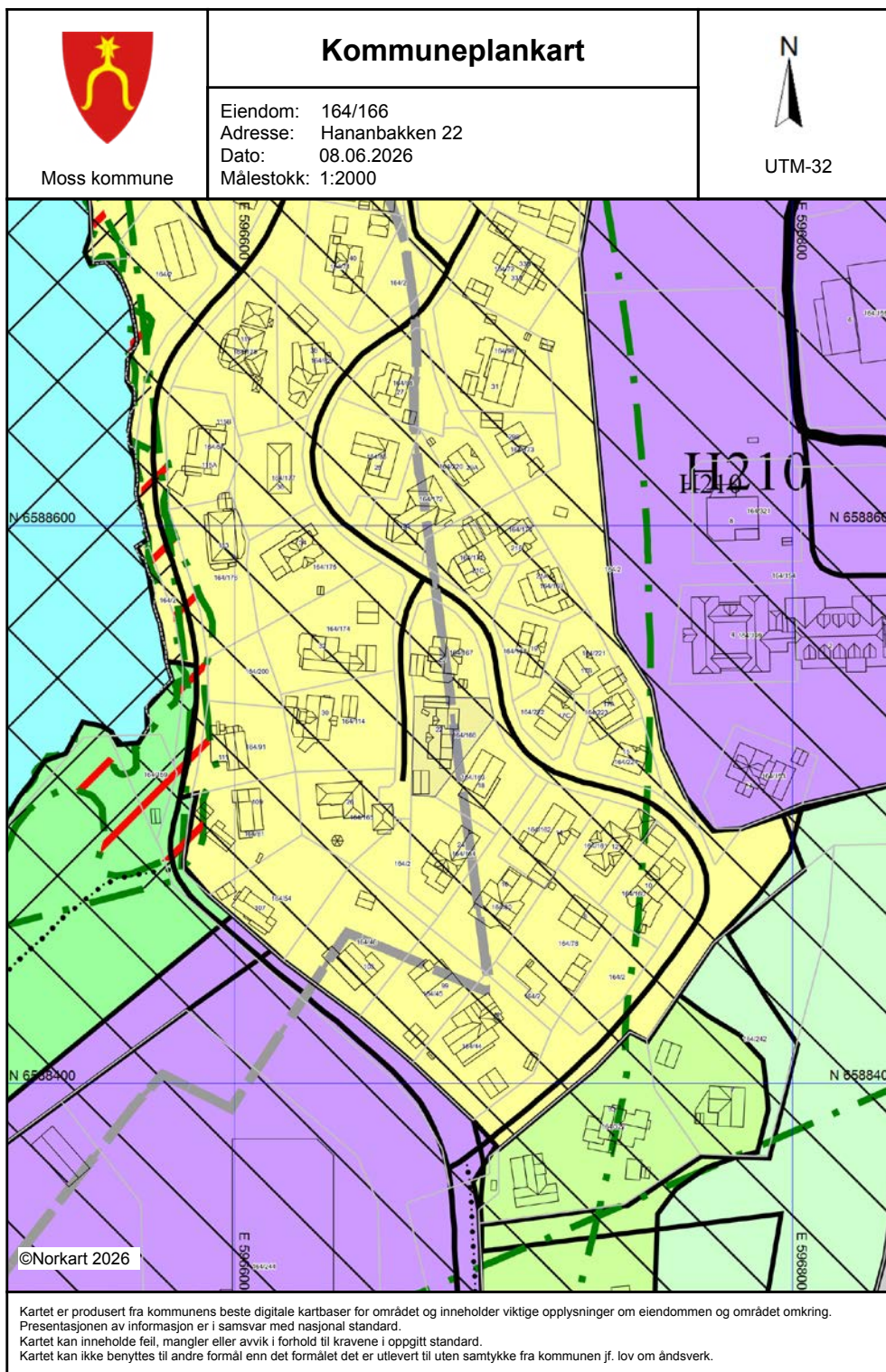
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP_3002		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2021-2032		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	24.03.2021		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2226/Vedlegg%20B%20Kulturminner%20vernekategori%201%20og%202.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/2227/Bestemmelser%20til%20kommuneplanens%20arealdel%202021-2032.pdf - https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/5914/Vedlegg%20A%20reguleringsplaner%20som%20fortsatt%20skal%20gjelde.pdf		
Delarealer	Delareal	734 m ²	
	KPHensynsonenavn	H220	
	KPStøy	Gul sone iht. T-1442	
	Delareal	734 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	Bolig	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	M63
Navn	Del av Hananhalvøya
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.06.1988
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/1169/M63B.pdf
Delarealer	Delareal 734 m ² Formål Boliger Feltnavn B



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv

-  Landbruks-, natur- og friluftslivsmål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Naturområde vann - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Forbudsgrense vassdrag
-  Strandlinje sjø
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift

	Moss kommune Kommunenr.: 3103 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no	08.06.2026
	MEGLEROPPLYSNINGER	

Gnr.:	164	Bnr.:	166	Fnr.:	Snr.:
Adresse: Hananbakken 22					

2000	Legalpant
-------------	------------------

Restanser : Terminbeløp : Forfallsdato :
 Beregner 8,75 % rente fra forfall
 Omkostninger / Purregebyr pr d.d.

Ingen heftelser med legalpant ☒

Merknader : Termin 5 forfaller 25.6.26



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 08.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	164	Bruksnr.	166	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hananbakken 22, 1529 MOSS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	10 254,54 kr
Eiendomsskatt	7 557,96 kr
Feiing	896,04 kr
Renovasjon	10 268,76 kr
Vann	6 699,90 kr
Sum	35 677,20 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	3175900 prom	2.38	1/1	0 %	7 559,00 kr	3 149,15 kr
Restavfall 140 L	25%	2 stk	4600.00	1/1	0 %	9 200,00 kr	3 833,31 kr
Papir 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	148,44 kr
Glass/Metall 140 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	148,44 kr
Plast 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr	148,44 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	2 stk	491.00	1/1	0 %	982,00 kr	409,15 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	285,08 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	457,58 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	15%	185 m3	31.91	1/1	0 %	5 903,81 kr	2 459,91 kr
Akonto Avløp	15%	185 m3	52.32	1/1	0 %	9 680,13 kr	4 033,39 kr
					Sum	36 176,19 kr	15 072,89 kr

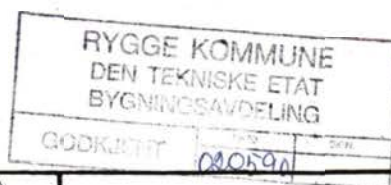
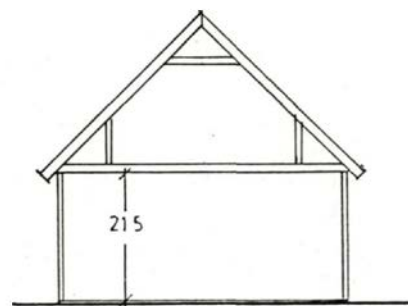
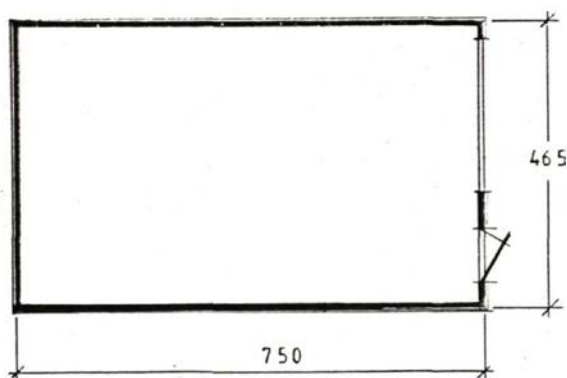
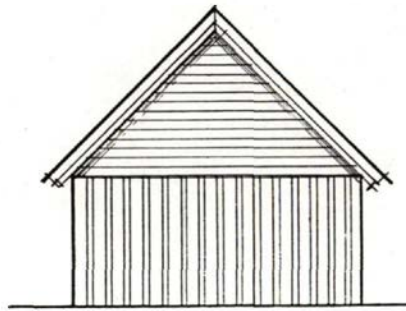
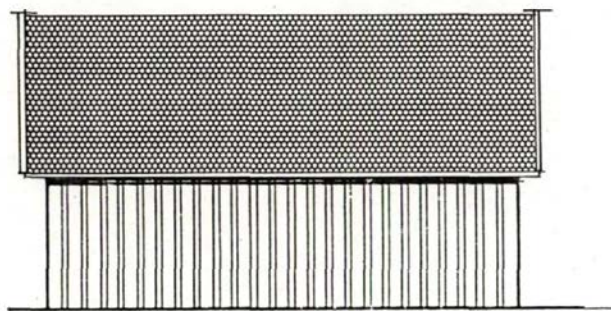
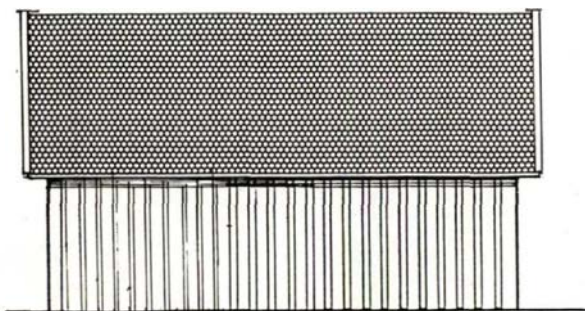
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

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

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

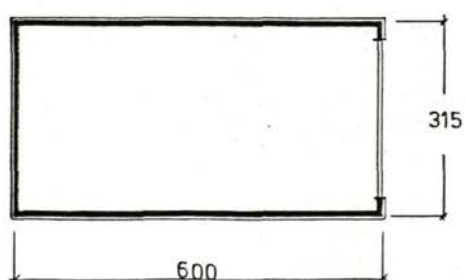
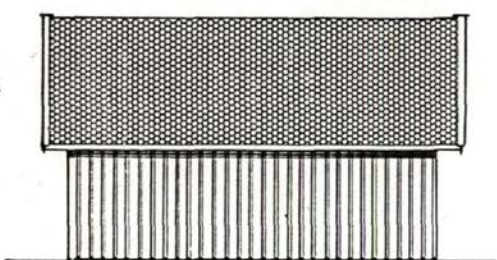
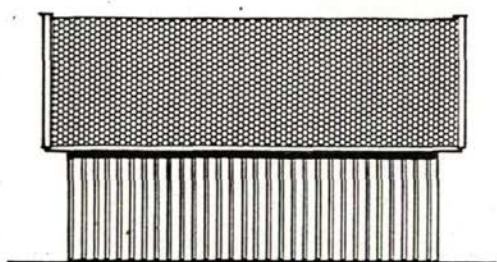


2410 83	SH	TRÅLET	MALESTONK
1903 90 SH			1 : 100

GARASJE B.

Karlshus Bruk A.s
1640 Råde

MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

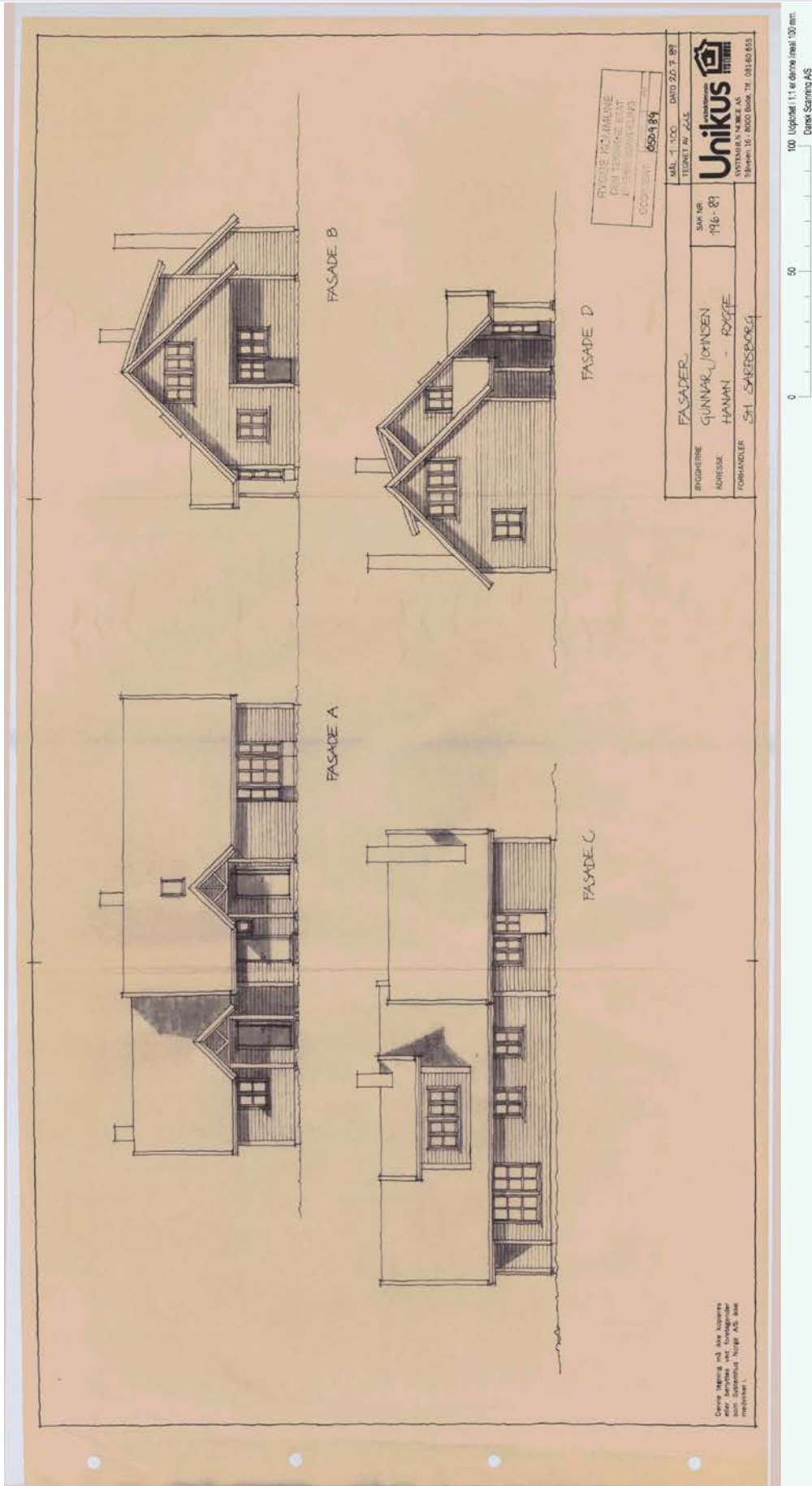


690619	SBJ	1:100
190390 SH		

GARASJE A.

Karlshus Bruk A.s
1640 Råde

MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE



(Kommune)

Rygge

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Selmer Furuholmen Østfold A/S
Avd. Systemhus
Postboks 268 Sandesund
1701 Sarpsborg

Byggherre (navn, adresse)

Harriet og Gunnar Johnsen
Hananbakken 22
1500 Moss
Leif Svee

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hananbakken 22	64	166		

Deres søknad	Dato 26.06.89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Bolig		
Behandling/vedtak	Teknisk sjefs vedtak	Vedtak dato 05.09.89	Saksnr.
Merknader	Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for ☒ hele bygget ☐ følgende del av bygget: Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført Piper ikke montert Dette arbeidet må være fullført innen:		

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rygge,	06.06.91	Jak Kråkø, bygn.kontr.

KOPI SENDT	☐ ansvars- havende	Navn	Adresse
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

K-blankett 5138 Forlag: Sørn & Stenertsen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

*Konsesjon
sitt 15/1.90*

*Rett kopi beløp
Selmer-Furubølmen Østfold a.s
Avsl. Systemhus
Monica Høili*

FESTEKONTRAKT

13.02.90

MOSS BYRETT

Mellom Svein Karlsson, personnr. 190928 [redacted], som grunneier, og
Harriet & Gunnar Johnsen, Buen 11, 1500 Moss personnr. 020256 [redacted]
og 121152 [redacted].

som fester, er dags dato inngått følgende festekontrakt vedrørende
gnr. 64 bnr. 166 i Rygge.

- Grunneier bortfester tomten til fester. Tomten ligger til vei som vil bli overtatt av kommunen (offentlig vei.) Skulle kommunens overtakelse skje etter at feltet for øvrig er byggeklart, forplikter grunneier seg til å la tinglyse en erklæring med rett for fester til å opparbeide, vedlikeholde og bruke vei over grunneiers eiendom (gnr. 64 bnr. 2 i Rygge).

Eiendommens størrelse og grenser fremgår av målebrev. Tomta skal kun benyttes til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan.

- Festetiden er 80 år regnet fra 01.07.1989.
- I festeavgift betaler fester kr 3.600,- forskuddsvis pr. år, første gang 01.07.1989. Beløpet er beregnet etter 5% av tomteverdien på råtomt satt til kr 100.000,- pr. dekar.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år i samsvar med lov om tomtefeste.

- Fester må forplikte seg til å delta i velforening for det område tomten tilhører, herunder være forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av opparbeidelse og vedlikehold av tomteområdets fellesarealer.
- Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet. Bortfester har rett til uten søksmål å inn drive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfester skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.
- Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten sammen med bygningene. De rettigheter og plikter som er tillagt partene, går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

Svein Karlsson
bortfester og hjemmelshaver
til gnr. 64 bnr. 2 i Rygge

Rygge, den _____
G. Johnsen
fester
Harriet Johnsen

Gunnar Arild Karlsson
Janne Karlsson
Kenneth Karlsson

Vår ref: 5230260141

Moss, 08.06.2026

Salg av eiendomsmiddel 22 gnr, 104, bnr, 100 i Moss kommune

Vi har fått ovennevnte eiendom tilhørende Kjell Gunnar Johnsen og Harriet Svee Johnsen for salg. I den forbindelse trenger vi noen opplysninger fra deg/dere som bortfester.

Da informasjonen under er av stor betydning for å sikre en trygg eiendomshandel, bes det om at alle punkter fylles ut presist.

1. Festeavgift for inneværende år utgjør	Kr. 82197
2. Forfallsdato for festeavgift som løper fra dato: 1/7 til dato: 1/7	Dato
3. Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Dato
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	Kontonummer
4. Når ble festeavgiften regulert sist?	Ar/dato 2023
Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering): KPI	
5. Er det foretatt «engangsløft» av festeavgiften siden 1.1.2002? <i>Med engangsløft menes regulering med annet enn endring i KPI i henhold til det som er «tvillust avtalt» om regulering i festekontrakten. Tomtefesteloven gir adgang til én regulering i samsvar med kontraktens reguleringsbestemmelse for første regulering etter 1.1.2002.</i>	☐ Ja ☒ Nei
6. Når skal festeavgiften reguleres neste gang?	Ar/dato 2033
Skal KPI benyttes for reguleringen?	☒ Ja ☐ Nei
Hvis nei, vennligst spesifiser hvilken regulering som skal benyttes:	
7. Har festetiden på noe tidspunkt utløpt, slik at festeforholdet er blitt forlenget?	☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, når ble avtalen forlenget? Vennligst vedlegg forlengelsen.	År/dato
8. Er det fremmet krav om innløsning av festetomten?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, hva er innløsningskravet?	Kr.
9. Er bortfester interessert i innløsning av festetomten?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, til hvilken pris?	Kr.
10. Skal grunneier godkjenne overdragelsen?	☐ Ja ☒ Nei
11. Dersom festekontrakten inneholder avtale om forkjøpsrett, er det i så fall aktuelt å benytte forkjøpsretten? (fylles ut dersom det er tinglyst forkjøpsrett i festekontrakten - ellers la punktet stå åpent)	☐ Ja ☒ Nei
12. Jeg ønsker ikke å benytte meg av forkjøpsretten ved denne overdragelsen. (fylles ut dersom det er tinglyst forkjøpsrett i festekontrakten - ellers la punktet stå åpent)	Sign. _____
13. Hvem skal vi ta kontakt med for sjekking av evt. restanser ved overtagelse av festetomten? Sameiet-hanan@online.no v/Janne Karlsson	
14. Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten eventuelt tilleggsavtaler:	
15. Ev. eierskiftegebyr/behandlingsgebyr? Nei	Kr.
Får vi oversendt faktura på gebyret?	☐ Ja ☐ Nei
Dersom nei, hvilken konto skal gebyret overføres til?	Kontonummer

Påfør gjerne opplysningene direkte på vårt brev. Håper på snarlig svar.

For Gunnar Arild Karlsson

Moss 15/6-26
Sted, dato

Janne Karlsson
Signatur

Tilstandsrapport



Enebolig med utleiedel



Hananbakken 22, 1529 MOSS



MOSS kommune



gnr. 164, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 244 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 08.06.2026

Rapportdato: 09.06.2026

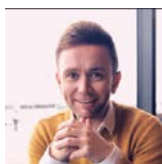
Oppdragsnr.: 13784-4708

Eiendomsverdi ref nr: QG7414

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

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

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 fuktøk.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1990.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.
Egen utleiedel over 2 plan.

Garasje 1 (den minste) oppført i 1990.
Garasje 2 (den største) oppført i 1992.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig med utleiedel - Byggeår: 1990

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat, laminatfliser og fliser.
Veggoverflater av malt mdf panel, hvittet trepanel, fliser, malt tapet og slettmalte flater.
I tak er det hvittet trepanel og malt panel.

Lukket trapp i tre mellom etasjene i hoveddel.
Åpen trapp i tre mellom etasjene i utleiedel.

VARMEKILDER

Peisinnstans i stue hoveddel.
Peisovn med glassfelt i stue utleiedel.
Varmekabler i alle rom i 1. etasje (i begge enheter).
Varmekabler på bad i 2. etasje hoveddel.
Totalt 4 stk varmpumper.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etasje hoveddel fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad i 2. etasje hoveddel fra 2021. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Bad/vaskerom i 2. etasje utleiedel fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2012. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp,

mikrobølgeovn, 2 x kjølfrysenskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i utleiedel fra ca. 2021. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom i 1. etasje hoveddel med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og plastbelagt kobber. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumper fra 2019.
Varmtvannsbereider i hoveddel på 200 liter fra 2017.
Varmtvannsbereider på 120 liter i utleiedel fra 2009.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med utleiedel

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Begge vindfang var tidligere åpne med tak, men begge er nå innlemmet i konstruksjonen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Garasje 1

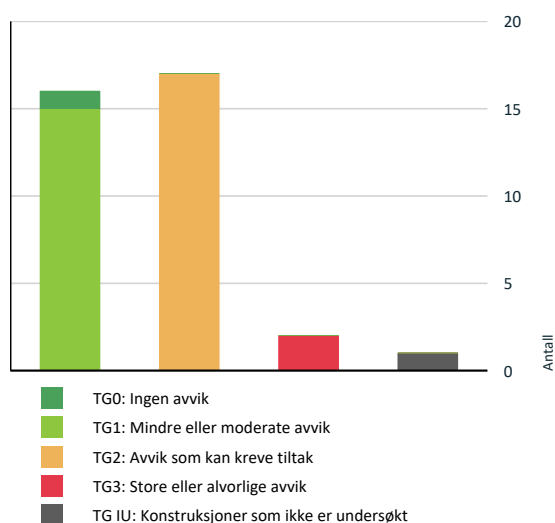
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Garasje 2

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

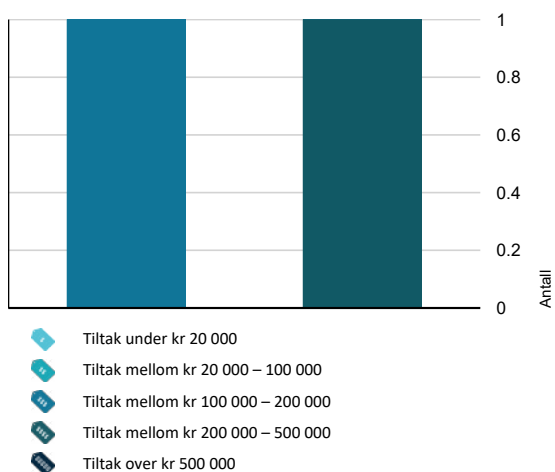
Sammendrag av boligens tilstand

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 med utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. etasje hoveddel > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje utleiedel > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. etasje hoveddel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje hoveddel > Bad > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens
forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller
ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTELEIEDEL



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plast.
Toppbord har beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betong takstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- 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

Omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Takteking».

Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra byggeår og nyere dato.

Blanding av nyere og eldre vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun enkelte eldre, øvrige har god tilstand.

Stedvis noe kondensskader innvendig.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

Terrassedører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår og nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Gjelder hovedsakelig terrassedør fra stue hoveddel.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på fremsiden på 9 kvm.

Terrasse på den ene gavlveggen på 41 kvm.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av laminat, laminatfliser og fliser. Veggoverflater av malt mdf panel, hvittet trepanel, fliser, malt tapet og slettmalte flater. I tak er det hvittet trepanel og malt panel.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere av tre.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasere i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:

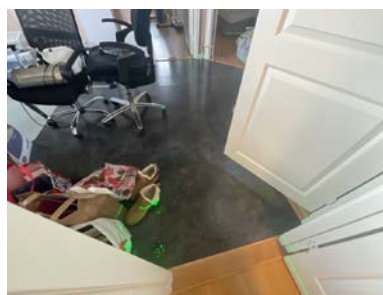
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det registreres noe knirk.

Det er skjevheter i flere rom i begge etasjer.

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.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisinnsett i hoveddel.
Peisovn med glassfelt i utleiedel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Lukket trapp i tre mellom etasjene i hoveddel.
Åpen trapp i tre mellom etasjene i utleiedel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

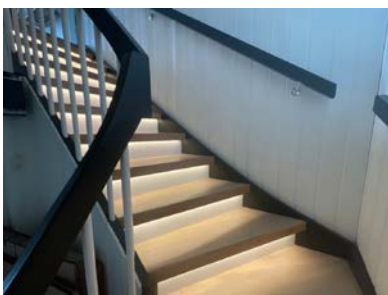
Tilstandsrapport

Trappen i utleiedel har en del slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen bør slipes/behandles.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skadedyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det har tidvis vært noe forekomst av skjeggkre.

Det forekommer årlig innsig av små maur i en kort periode om våren. Eier opplyser at problemet håndteres med maurmiddel og opphører normalt innen 1–2 dager.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstanden må overvåkes og skadedyrforetak kontaktes hvis forholdene utvikler seg.

VÅTROM

1. ETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje hoveddel fra byggeår. Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vannnett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE HOVEDDEL > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utenpåliggende røropplegg og vannuttak ligger mot yttervegg. Hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje hoveddel fra 2021. Utført av fagfolk (Assemblin).

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt panel i taket.

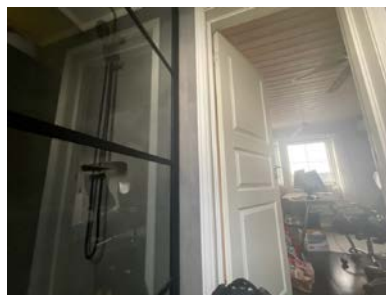
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter døren mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.



Tilstandsrapport



2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 28 mm fra topp membran til topp av slukrist.



2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk og stålsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.



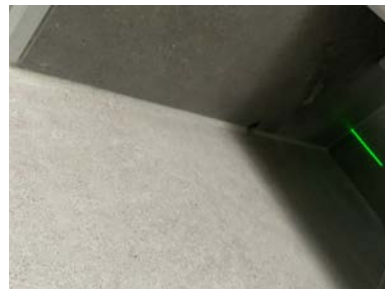
2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

2. ETASJE HOVEDDEL > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt fra eksisterende inspeksjonsluke i stue i 2. etasje. Det måles tørre normale verdier.

Tilstandsrapport



2. ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i 2. etasje utleiedel fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

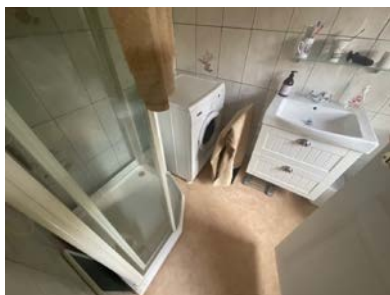
Forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE Utleiedel > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i hoveddel fra 2012. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, 2 x kjølfrysescap og oppvaskmaskin.



1. ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1. ETASJE Utleiedel > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i utleiedel fra ca. 2021.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.



1. ETASJE Utleiedel > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE HOVEDDEL > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Eget toalettrom i 1. etasje hoveddel med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og plastbelagt kobber.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumper fra 2019 (totalt 4 stk).



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i hoveddel på 200 liter fra 2017.
Montert på teknisk rom.
Det er avrenningsmuligheter via sluk i rommet.

Varmtvannsbereder på 120 liter utleiedel fra 2009.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør monteres et vannstoppesystem ved bereder i utleiedel som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

Eiere har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m. Alle el-arbeider er utført av fagfolk (både med og uten dokumentasjon). Tilstanden vurderes normal.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Bekjent fagfolk har lagt opp noe strøm, uten dokumentasjon (vennetjeneste).

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 Da det mangler dokumentasjon på enkelte arbeider anbefales en el-kontroll på et generelt grunnlag.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate til mark.
Armert og isolert såle.

TG 2 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat og noe kupert tomt.
Terrengtet heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det ble foretatt radonmåling i 2005 som viste lave verdier (60 Bq), men radonmålinger bør utføres hvert 5.-10. år.

Gjelder begge trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør etableres rutine for måling hvert 5.-10. år for å sikre oppdatert dokumentasjon og eventuelle tiltak ved behov.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

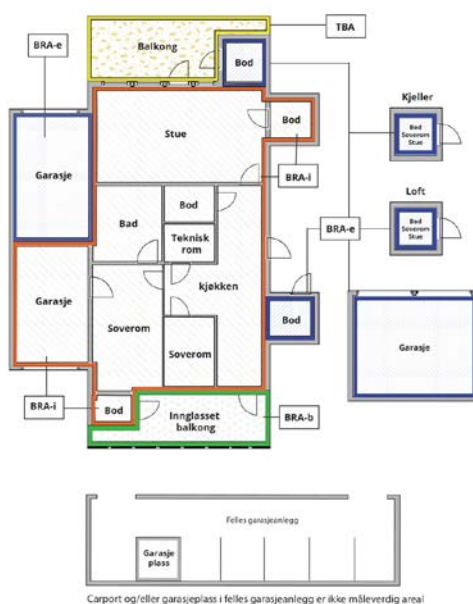
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern 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).

Arealet 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med utleiedel

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje hoveddel	75			75	50
2. etasje hoveddel	51			51	
1. etasje utleiedel	42			42	
2. etasje utleiedel	23			23	
SUM	191				50
SUM BRA	191				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje hoveddel	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken, vaskerom, teknisk rom, bod		
2. etasje hoveddel	Stue, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. etasje utleiedel	Vindfang, hall m/trapp, bod, stue, kjøkken		
2. etasje utleiedel	Bad/vaskerom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Begge vindfang var tidligere åpne med tak, men begge er nå innlemmet i konstruksjonen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt aggregat/motor til sentralavtrekk i 2025.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det må søkes fasadeendring på begge inngangspartier.

Garasje 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Hananbakken 22, 1529 MOSS
Gnr 164 - Bnr 166
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje 2

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
2. etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
2. etasje		Garasje	

Kommentar

Ikke målbart lagringsloft.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ukjent om det foreligger tegninger på bygget. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Kjell Gunnar Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	164	166		0	733.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Hananbakken 22

Hjemmelshaver

Festere: Harriet Svee Johnsen, Kjell Gunnar Johnsen

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet på Hanan i et rolig og barnevennlig område med kort avstand til skoler, barnehager og dagligvarebutikk. Det er god bussforbindelse fra Øreåsen til Moss sentrum. Gangavstand til City Syd og Rygge storsenter med alle servicetilbud. Lett adkomst til E6 og kun ca. 45 minutter med bil til Oslo. Ca. 5 minutter med bil til jernbanestasjon.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, støttemur, diverse beplantning, hekk m.m. Noe naturtomt og synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell og sprengsteinsfylling. Støpt plate til mark. Armert og isolert såle. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Saltakkkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av sutaksplater. Takrenner og nedløp av plast. Toppbord har beslag. Vinduer og terrassedører i tre, med isolerglass. Ytterdører i tre.

Bygninger på eiendommen

Garasje 1

**Anvendelse**

Tatt i bruk.

Byggeår

1990

Standard**Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

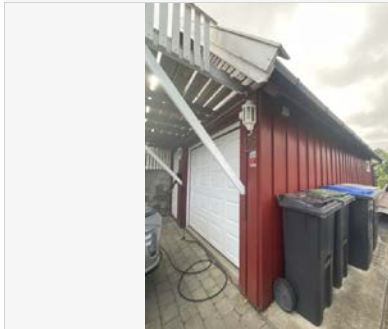
Beskrivelse

Støpt plate til mark.
Ringmur av Leca.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med papp.
Manuell leddport.

Noe saltutslag og etterslep på vedlikehold.

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

Garasje 2



Anvendelse

Tatt i bruk.

Byggeår

1992

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Støpt plate til mark.
Ringmur av Leca.
Vegger av bindingsverk.
Saltak tekket med papp.
Motorisert port.

Noe etterslep på vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	22.05.2026		Fremvist		Nei
Energirapport	08.06.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammer-elektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Det kan være både spennende og litt skummelt å kjøpe ny bolig

Vi hjelper deg så du blir best mulig forberedt.
Få tilbud om boliglån hos oss på
sparebank1.no/ostfold-akershus



Skann koden for
mer informasjon

Priseksempel Grønt boliglån pr 12.05.26: Låner du 2 millioner over 25 år, koster lånet 1.612.222 kr og totalt 3.612.222 kr. Nominell rente er 5,24 og effektiv rente er 5,44 % og månedlig terminbeløp 12.033 kr.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

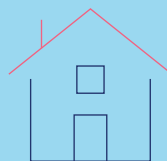
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert bolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østfold og Akershus (kr 5 035 for Borettslagseiendom, kr 7 270 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 295 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for

enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Egenandel på 6/8000 (avhengig av boligtype) påløper ved 10 timers advokatbistad, tvist eller innhenting av takstrapport

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorrdningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorrdningen. Det er ingen tilsvarende garantiorrdning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187

Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Produktarket er gyldig fra 1. februar 2026

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐

Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Tone Hals
Eiendomsmegler MNEF

Telefon: 952 29 776
E-post: tone.h@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Moss
Varnaveien 43 E, 1526 MOSS