



aktiv.

Kulpeåsen 60, 1539 MOSS

**Barnevennlig og solrikt på
Sjøhagen – Halvpart av
tomannsbolig med 3 soverom –
Garasje – Innerst i blindvei**



Eiendomsmegler MNEF

Helene Ellefsen

Mobil 415 51 060

E-post helene.ellefsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

Gudes gate 2, 1530 Moss, 1530 MOSS. TLF. 69 25 25 51

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Omkostn.: Kr 150 140,-
Total ink omk.: Kr 6 100 140,-
Selger: Lars Christian Lindman
Eirin Lindman

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2003
BRA-i/BRA Total 112/142 kvm
Tomtstr.: 404.5 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 2840
Gnr. 3, bnr. 2737
Oppdragsnr.: 1114260018

Barnevennlig og solrikt på Sjøhagen – Halvpart av tomannsbolig med 3 soverom – Garasje -

Kulpeåsen 60 er en flott tomannsbolig beliggende i det attraktive og familievennlige området Sjøhagen i Moss. Boligen er oppført i 2003 og har ca. 116 m² bruksareal fordelt over to etasjer. Her får du en gjennomgående god standard, vestvendt terrasse med gode solforhold og praktisk planløsning med tre soverom. Rolige omgivelser, nærhet til sjø og skog samt gangavstand til kollektivtransport gjør dette til en attraktiv bolig for både familier og etablerere.

Høydepunkter:

Vestvendt terrasse på ca. 24 m²

Tre soverom

Bad og vaskerom med gulvvarme

Garasje med bod i bakkant

Steinlagt gårdsplass med flere biloppstillingsplasser

Elbil-lader i garasjen.

Gangavstand til Kambo stasjon

Nærhet til sjø, skog og turmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	66
Energiattest	107
Nabolagsprofil	108
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA totalt: 142 kvm

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, vaskerom, bod og stue/kjøkken

BRA-e: 4 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Bad, trapperom, bod og 3 soverom

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

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

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

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

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

404.5 kvm

Beliggenhet

Kulpeåsen 60 har en vestvendt beliggenhet i populære Sjøhagen, helt i enden av en rolig blindvei. Her får du gode solforhold og et glimt av Mossesundet fra eiendommen.

Området Sjøhagen byr på fredelige og naturnære omgivelser mellom Son og Moss. Her kan du velge mellom det hyggelige sjø- og sommerlivet i Son, eller et mer urbant tilbud i Moss sentrum – begge deler innen kort rekkevidde. Det som preger hele området er den behagelige og rolige atmosfæren, samtidig som nærheten til sjøen er helt unik.

I nærområdet finner du både småbåthavner og den idylliske Kulpestranda, begge kun få minutters gange fra boligen. Dagligvarehandel kan gjøres på Kiwi like i nærheten. Son sentrum tilbyr i tillegg et variert utvalg av butikker, kafeer og restauranter.

Kambo togstasjon ligger ca. 600 meter unna, og gir enkel pendleradgang. Med bil eller tog er du i Oslo på rundt 45 minutter, mens Moss sentrum ligger omtrent 10 minutter i motsatt retning.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Stian Pettersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsboligen er oppført i 2003 over to plan med en integrert bod.

Byggegrunnen består av fjell, og fundamenteringen er utført på dette grunnlaget.

Bygningen har en grunnmur konstruert av isolerte elementer.

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Veggkonstruksjonen består av et bindingsverk fra byggeåret, med utvendig liggende

bordkledning som fasademateriale.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med betongtakstein. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget.

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne i boligen er konstruert som trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Fra stuen er det utgang til en terrasse.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

- Våtrom - 2. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 1. Etasje > Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

Innhold

2. Etasje:
BRA-i 48 kvm: Bad, trapperom, bod og 3 soverom

1. Etasje:
BRA-i 64 kvm: Entré, vaskerom, bod og stue/kjøkken
BRA-e 4 kvm: Bod

Garasje:
BRA-e 26 kvm: Garasje

Standard

Boligen er en tomannsbolig oppført i 2003 med bruksareal på ca. 116 m² fordelt over to etasjer. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, vaskerom, bad og tre soverom. Fra stuen er det utgang til vestvendt terrasse på ca. 24 m². Eiendommen har garasje med tilhørende bod, samt steinlagt gårdsplass og grøntareal.

Stuen oppleves som lys og luftig med gode møbleringsmuligheter. Det er god plass til sofagruppe med tilhørende møblement. Spisestuen er fint plassert i tilknytning til kjøkkenet - her er det plass til å invitere til hyggelige selskap.

Utgang til terrassen fra stuen, som skaper en fin flyt sommerhalvåret.

Pent kjøkkenet har innredning med over- og underskap og laminert benkeplate med helstøpt servant med to kummer. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. (Oppvaskmaskin og kjøl/frys følger ikke ved salg, med mindre annet avtales). Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og egner seg godt til daglig bruk. Kjøkkenøy med både sitteplasser og god oppbevaring.

Badet i 2. etasje har fliser på gulv og vegger samt malt himling. Det er varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant med innredning, dusjhjørne og gulvstående toalett. Ventilasjon via avtrekk i himling og luftespalte under dør.

Vaskerommet i 1. etasje har flislagt gulv og malte flater på vegger og himling, med varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med servant med innredning, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Bod i tilknytning til vaskerommet for ytterligere oppbevaring.

Soverommene er av god størrelse med plass til både seng, garderobeskap m.m. på alle soverom. Luftig utsyn fra soveromsvinduene.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er lagt inn fiber til eiendommen.

Parkering

Enkel garasje med bod i bakkant. Biloppstillingsplasser på gruslagt gårdsplass. Elbil-lader montert på husvegg og i garasjen.

Ellers parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har vedovn og varmekabler i gulv på bad og vaskerom.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 950 000

Omkostninger kjøper

5 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

148 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

150 140 (Omkostninger totalt)

167 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

169 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 100 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 117 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 119 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 27 562

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 915 025 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 660 100 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10

millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 750

Velforening

Årlig velavgift for brøyting, strøing og generelt vedlikehold av veien.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 2840 i Moss kommune. Gårdsnummer 3, bruksnummer 2737 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/3/2840:

06.04.2005 - Dokumentnr: 2973 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:3 Bnr:2839

Med flere bestemmelser

Gnr. 3 Bnr. 2839 har rett til adkomst over Gnr. 3 Bnr. 2840.

Hjemmelshaver av Gnr. 3 Bnr. 2839 har plikt til å være delaktig i vedlikehold av adkomst over Gnr. 3 Bnr. 2840.

06.04.2005 - Dokumentnr: 2974 - Best. om vann/kloakkledn.

Pliktig medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser

19.10.2004 - Dokumentnr: 10051 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3103 Gnr:3 Bnr:2737

01.01.2020 - Dokumentnr: 1757401 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0104 Gnr:3 Bnr:2840

01.01.2024 - Dokumentnr: 691985 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3002 Gnr:3 Bnr:2840

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest pånybygg tomannsbolig datert: 13.02.2003.

Tomannsbolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Garasje:

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på garasjen. Som utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Manglende ferdigattest betyr at tiltaket ikke er formelt ferdigstilt i henhold til tillatelsen. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak lovlig kan tas i bruk.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen/bygningsdelen(beskriv/tilpass teksten ved behov). Garasjen er heller ikke byggemeldt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Garasjen er registrert som tatt i bruk i 2019 iht. matrikkelrapporten fra Moss kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.02.2003.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Private stikkledninger ut til det offentlige nett.

Privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

ID: KP_3002

Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 24.03.2021

Delarealer:

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: Bolig

Delareal 404 kvm

Reguleringsplan

ID: 272

Navn: Kambo, Kulpe, Kulpeåsen, Dragkisteåsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt

Ikrafttredelse: 27.03.2000

Delarealer:

Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn: B3

Delareal 3 kvm

Formål: Boliger

Feltnavn: A5

Delareal: 401 kvm

Utdrag fra bestemmelse 272:

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø.

For å oppnå en mer åpen bebyggelse mot sjøen bør boligene i størst mulig grad plasseres med gavl og møneretning mot sjøen.

Gavelens bredde skal ikke overstige 8m, boligene skal utføres med saltak, takvinklene skal variere mellom 30-45 grader, største tillatte knevegg er 1,6 meter og underetasje inntil 50% av grunnflaten der det ligger til rette for det. Gesimhøyden skal ikke overstige 6m i forhold til gjennomsnittlig nivå, mønehøyden skal ikke overstige 9 meter, boligens plassering i forhold til nabogrense skal utføres iht PBL, garasjer og andre frittliggende bygninger plasseres min 1 meter fra nabogrense, dersom det foreligger skriftlig samtykke fra nabo kan garasjer oppføres i nabogrense. På tomter større enn 800 kvm kan det oppføres tomannsboliger, godkjent utomhusplan av ubebygde områder skal foreligge før byggestart.

Tillatt bebyggelse og grad av utnytting:

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=30%. Grasjer < 35kvm og balkonger inngår ikke i utnyttelsen.
- Det tillates en hybelleilighet pr bolig.

For mer informasjon se bestemmelse 272 som er vedlagt salgsoppgaven.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det er ikke sefrak.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Helene Ellefsen
Eiendomsmegler MNEF
helene.ellefsen@aktiv.no
Tlf: 415 51 060

Ansvarlig megler bistås av

Anine Lind
Daglig leder / Eiendomsmegler
anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

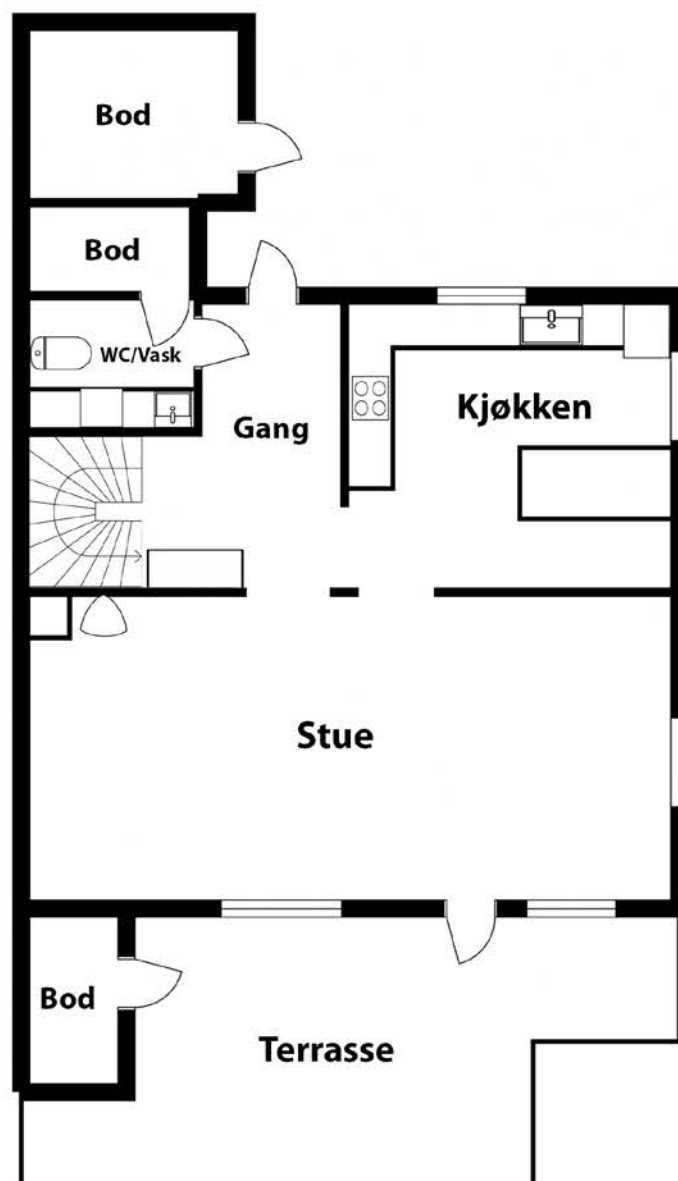
Oppdragstaker

Aktiv Moss AS, organisasjonsnummer 934611330
Gudes gate 2, 1530 Moss,

Salgsoppgavedato

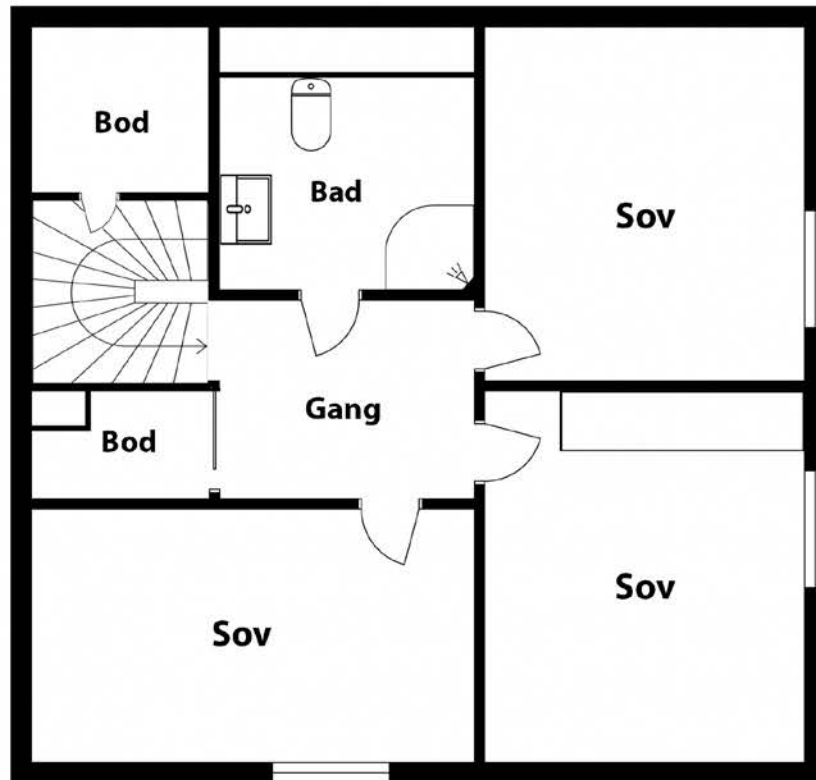
04.03.2026

1.etg



aktiv.
STUDIO 1838

2.etg



aktiv.
STUDIO 1838







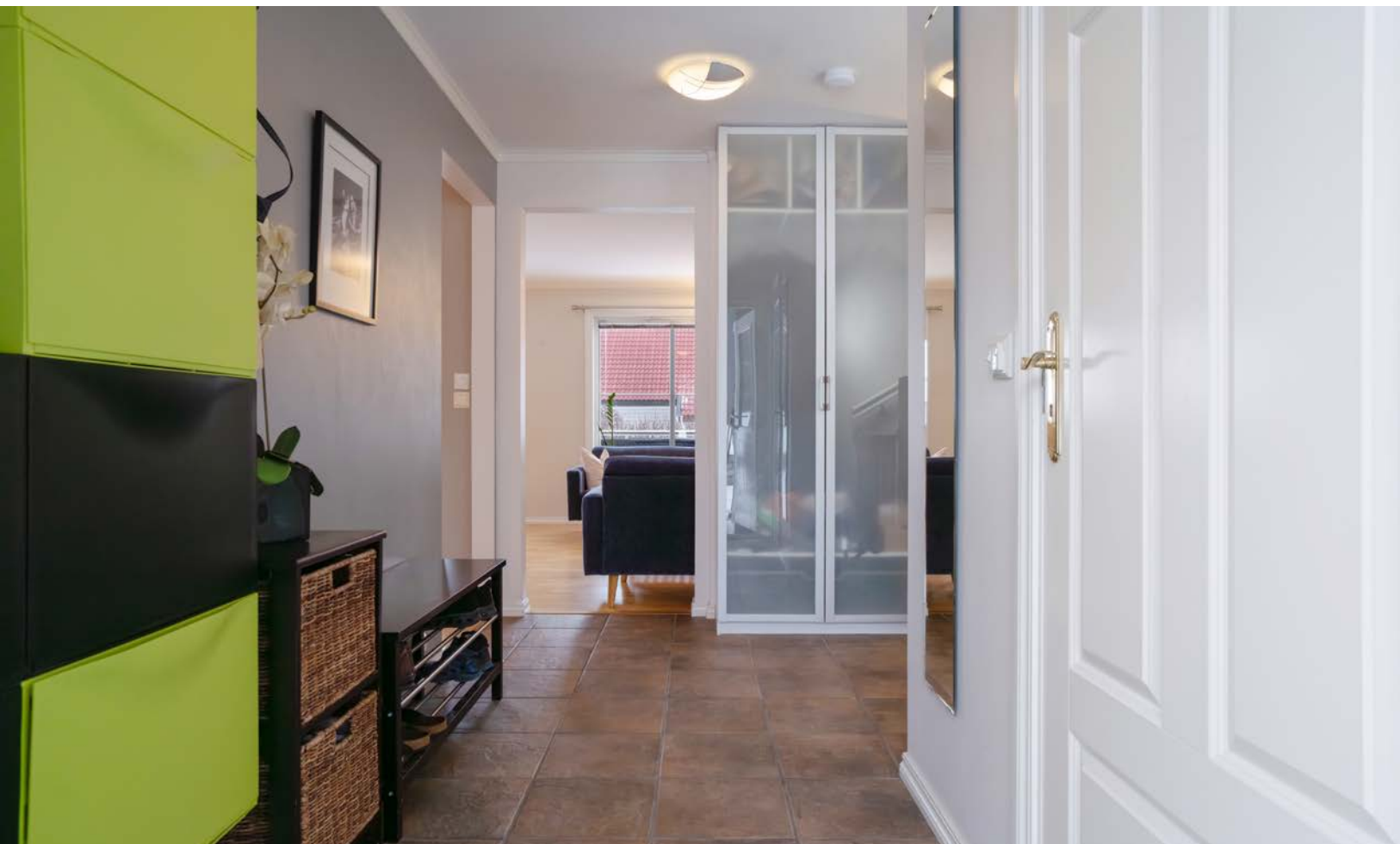




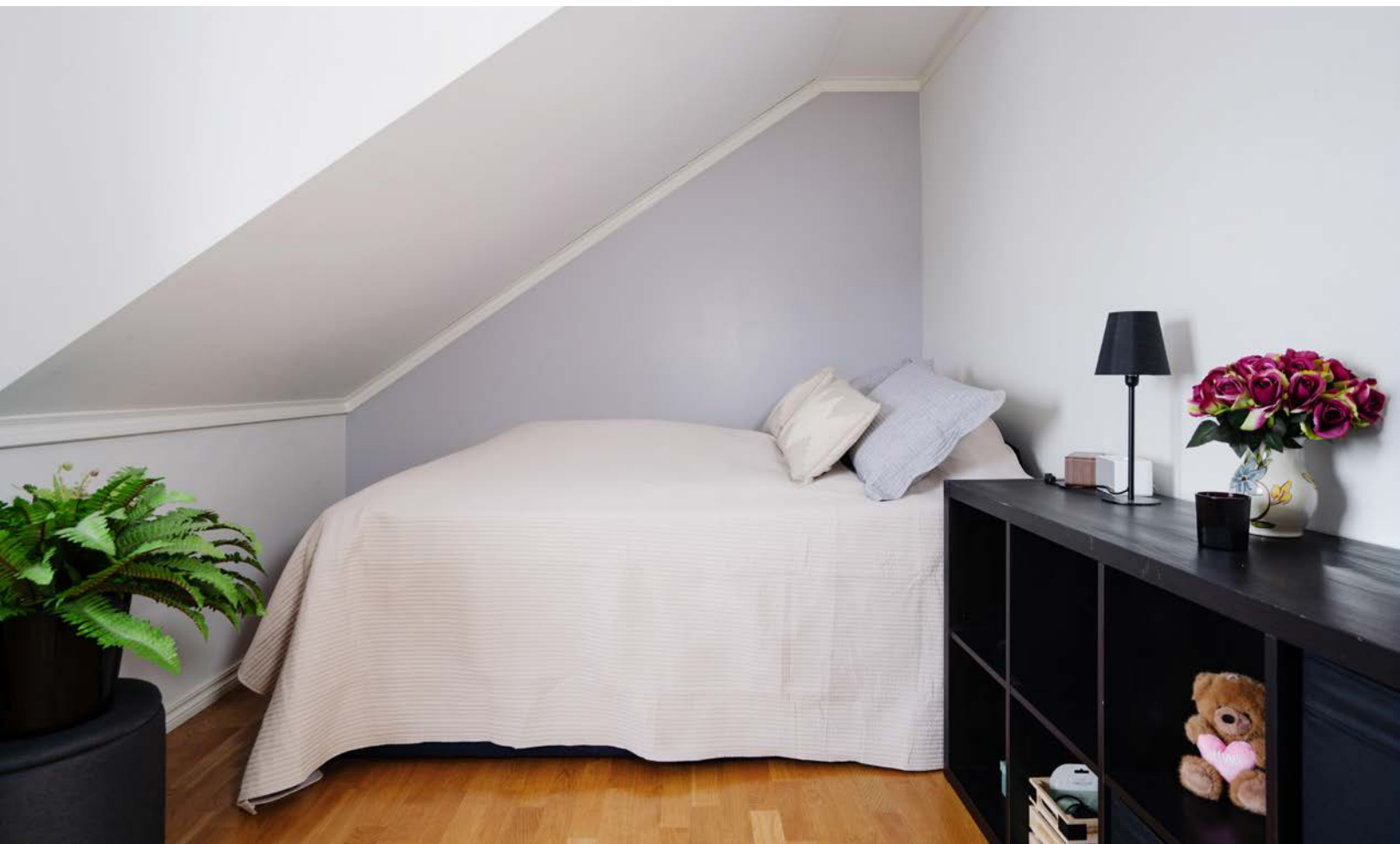






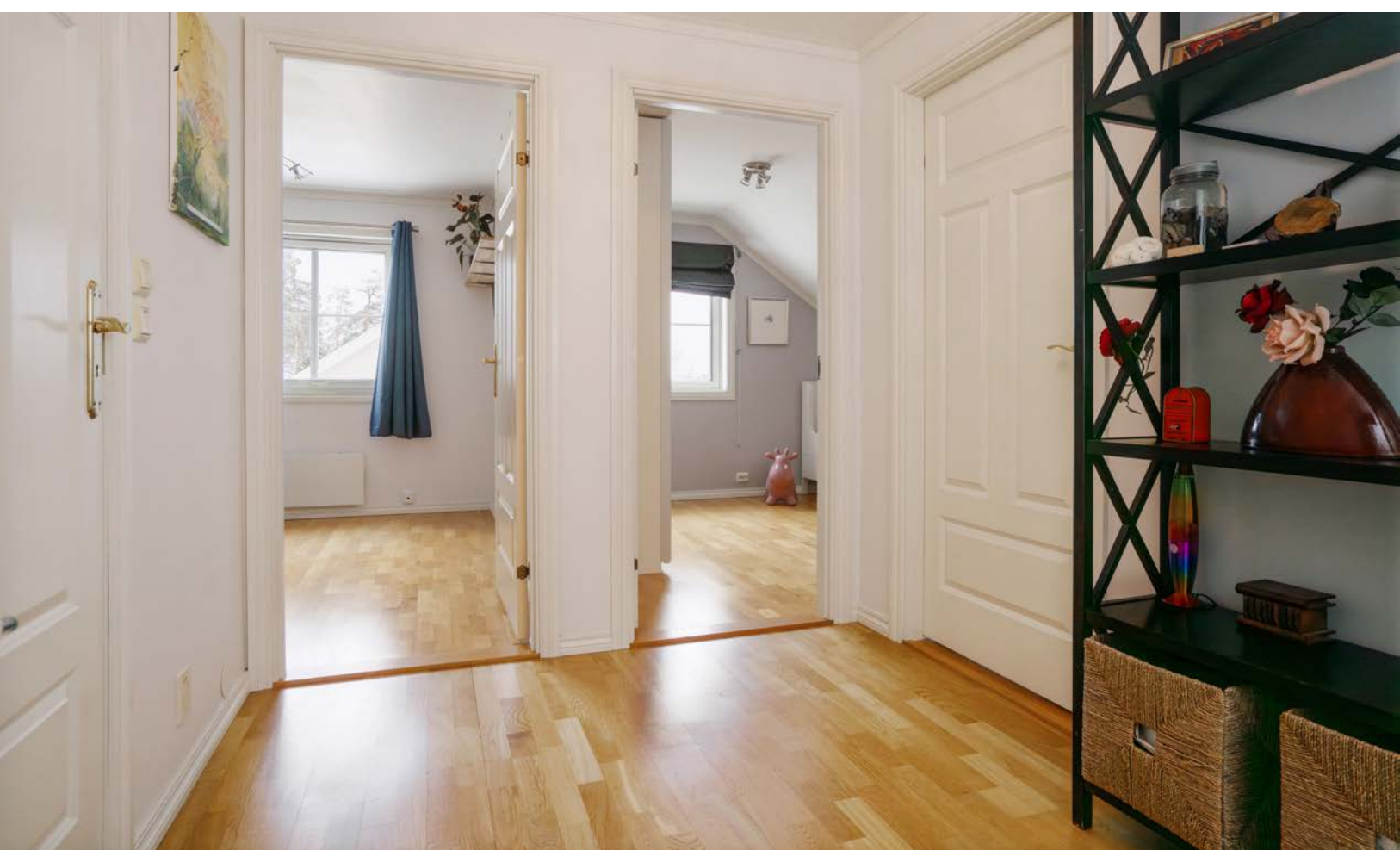






















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kulpeåsen 60 , 1539 MOSS

 MOSS kommune

 gnr. 3, bnr. 2840

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 02.03.2026

Oppdragsnr.: 20295-2443

Referansenummer: HH1819

Autorisert foretak: Norsk Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Pettersen



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.

Norsk Eiendomstakst AS

Velkommen til Norsk Eiendomstakst AS, ledende innen kvalitetsbasert eiendomstaksering. Som daglig leder i selskapet og tidligere avdelingsleder for Østfold i Norsk takst, bringer jeg solid erfaring som takstingeniør med ekspertise i Østfold og Akershus.

Min bakgrunn som tidligere byggmester og takstmann siden 2010 gir meg bred innsikt i bygningsbransjen. Takstutdanning fra NITO og erfaring fra flere byggmesterfirmaer styrker min forståelse for eiendomstakseringens kompleksitet.

Utvalgt som fagkyndig meddommer for Tingretten og aktiv deltaker som rettsvitne, demonstrerer min faglige dyktighet og objektivitet. Vår visjon, "Vår styrke er din trygghet," understreker vårt engasjement for presis og integritetsbasert eiendomsverdsetting. Vi ser frem til å samarbeide med deg for å sikre din trygghet i eiendomssaker.



Rapportansvarlig

Stian Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

stian@norskeiendomstakst.no

938 62 565



Medlem av
NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Boligen er oppført over 2 plan med integrert bod.
Det er oppført garasje på eiendommen.
Boligen holder hovedsakelig standard fra byggeår og boligen har løpende blitt vedlikeholdt.
Utearealet er pent opparbeidet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2003

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 24m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Halvparten av forventet levetid er forbi på våtrommet. Oppgraderinger må forventes.

VASKEROM

INNREDNING:

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

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.
Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet. Halvparten av forventet levetid er forbi på våtrommet. Oppgraderinger må forventes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med 2 kummer. Det er installert komfyr og platetopp med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

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

OVERFLATER:

Det er parkettgulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Varmtvannstanken er på 198 liter.
Sikringsskapet er oppført i entre med strømmåler, automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig med drensledning.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt og bygningen vurderes å ikke være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

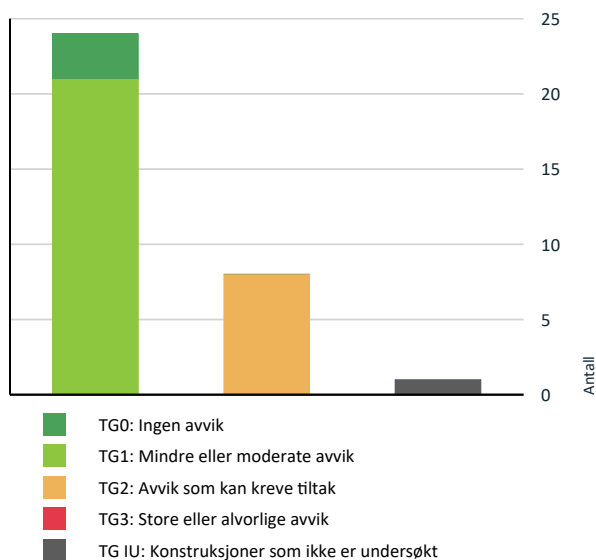
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2003

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

1 TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløpsrør og beslag er av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

1 TG 1 Veggkonstruksjon

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

1 TG IU Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade, da skjulte feil og avvik kan forekomme når takkonstruksjonen er gjenbygget.

Jevnlig tilsyn av kaldloftet anbefales for å oppdage eventuelle problemer tidlig og redusere risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid.

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

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Material svekkelse og nedsatt isoleringsevne på vinduene må påregnes pga. alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til terrasse på ca 24m².



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

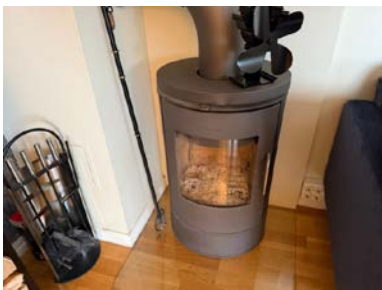
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.
Innvendige overflater og bygningsdeler har preg av moderat bruksslitasje. Forholdet anses som normalt og påregnelig ut fra bygningens alder og generelle bruk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen ble sist feiet: 08.09.2020.
Pipen hadde tilsyn: 09.01.2025.
Det kommunale feiervesenet kan kontaktes for nærmere informasjon om tidligere kontroll og tilstand på pipe og ildsted.



1 TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpressede innedører med profil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

BAD

INNREDNING:

Rommet består av servant med innredning, dusjhjørne og gulvklosett.

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, vegger og malt himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Halvparten av forventet levetid er forbi på våtrommet. Oppgraderinger må forventes.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert materialslitasje på overflatene på veggene som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

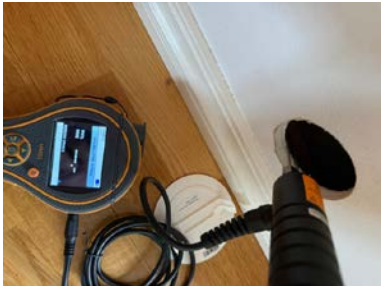
2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperommet.

Årstall: 2026



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

VASKEROM

INNREDNING:

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

VENTILASJON OG OPPVARMING:

Det er elektrisk avtrekk i himling og luftespalte under dør, noe det skal være for å få tilstrekkelig med tilluft.

Rommet har varmekabler.

OVERFLATER:

Det er fliser på gulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på våtrommet.

Halvparten av forventet levetid er forbi på våtrommet. Oppgraderinger må forventes.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tilstandsrapport

Ved vannpåkjenning på eldre overflater er det også økt risiko for at fuktighet trenger inn i konstruksjonen, med fare for skader over tid.

Konsekvens:

Manglende eller utilstrekkelig fall mot sluk fører til at vann ikke ledes effektivt bort fra gulvet. Dette kan gi stående vann, økt fuktbelastning og risiko for lekkasjer, misfarging eller skader på overflater og konstruksjon over tid.

Tiltak:

For å sikre riktig avrenning må gulvet bygges om med korrekt fall mot sluk. Tiltaket innebærer normalt opphugging av eksisterende gulv og ny oppbygging med fall iht. gjeldende forskriftskrav.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens:

Membranens utførelse og tilstand kan ikke konstateres da den ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på arbeidets utførelse. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og levetid. Dette kan medføre risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på utført arbeid dersom dette finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør eier være oppmerksom på at membranens tilstand er ukjent, og vurdere nærmere undersøkelse eller utskifting ved oppussing.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

Konsekvens:

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

Tiltak:

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

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

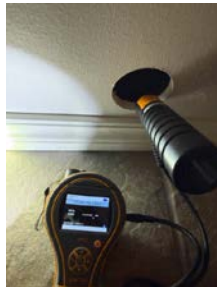
Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperommet.

Årstall: 2026



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

INNREDNING:

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap, laminert benkeplate, kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin samt helstøpt servant med 2 kummer. Det er installert komfyr og platetopp med ventilator over kokesonen.

VENTILASJON:

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

OVERFLATER:

Det er parkettgulv, malte flater på vegger og himling.

MERKNADER:

Det anbefales å montere lekkasjestopper og komfyrvakt for å redusere risiko for vann- og brannskader.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende avrenning eller annen sikker løsning fra varmtvannstankens sikkerhetsventil kan føre til vannskader ved lekkasje eller utløsning av ventilen. Dette kan gi fuktskader på gulv, vegg og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere forsvarlig avrenning fra sikkerhetsventil, enten via åpen avløpsledning til sluk eller annen dokumentert løsning. Tiltaket bør utføres av autorisert rørlegger i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens:

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

Tiltak:

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



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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på en forenklet kontroll, begrenset til de spørsmål og observasjoner som fremgår av forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med en teknisk kontroll utført av Det lokale eltilsyn (DLE) eller en registrert elektrovirksomhet.

Bygningssakkyndig har verken kompetanse eller tillatelse til å utføre slike kontroller.

Tilstandsgraden er derfor vurdert ut fra den begrensede kontrollen som forskriften åpner for.

Det elektriske anlegget kan ha feil eller mangler som ikke avdekkes gjennom denne enkle vurderingen.

Det anbefales å innhente faglig vurdering og eventuelt utføre en fullstendig el-kontroll gjennom en registrert elektrovirksomhet for å avdekke eventuelle skjulte feil.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Når gulvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er antatt plassert på sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel

Tilstandsrapport

ikke nødvendig med drensledning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 0 Terrengforhold

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

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	48			48	
1. Etasje	64	4		68	
SUM	112	4			
SUM BRA	116				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, bod		
1. Etasje	Entré, vaskerom, bod, stue/kjøkken	Bod 2	

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er målt med laser på stedet og beregnet etter Norsk Standard NS 3940:2023.

Det presiseres at kravene i Byggeforskriftene ikke samsvarer fullt ut med NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller i hva som regnes som målbart areal.

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Stian Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	3	2840		0	404.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kulpeåsen 60

Hjemmelshaver

Lindman Eirin, Lindman Lars Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Kulpeåsen 60 er beliggende på attraktive Sjøhagen mellom Moss og Son. Boligen ligger vestvendt til i fine og luftige omgivelser. Eiendommen har gode solforhold og ligger i blindvei uten gjennomgangstrafikk. Sjøhagen ligger helt inntil Akershus, lengst nord i Moss kommune. Mer urbane Moss sentrum er også kun få kilometer unna med kafeer, restauranter, uteliv, kino, forretningssenter, gågate, m.m. Det er kort vei til dagligvarebutikker, Rema 1000 på Store Brevik og Kiwi på Kambo er en liten spasertur unna. Det er gode forbindelser når det gjelder kollektiv transport i området. Kambo stasjon ligger i gangavstand, herfra bruker toget 43 minutter til Oslo S.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte adkomst fra kommunal vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ifølge offentlig kommuneplan er området regulert for bolig.

Om tomten

Det er steinlagt gårds plass som er opparbeidet med diverse grøntareal.
Det er parkering i garasje samt bod rett på utsiden.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

Bygget har normal standard.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.03.2026	

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 funksjonssprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

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.



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

Lars Christian Lindman

Eirin Lindman

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kulpeåsen 60

1539 Moss

3103-3/2840/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **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?

♦ **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	404.5
Etablert dato	15.09.2004	Historisk oppgitt areal	404,7
Oppdatert dato	17.10.2025	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 Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	3/2840
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3/2840
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	14.09.2010 03.03.2011	06/5026 i2/65		3/2960 (-728,1), 3/2989 (728,1) 3/1899, 3/1927, 3/2839, 3/2840, 3/2990
Fullføring av midlertidig forretning DL Kartforretning	14.09.2010 03.03.2011	06/5026 i2/67		3/2960 (-736,9), 3/2990 (736,9) 3/1899, 3/2737, 3/2840, 3/2843, 3/2844, 3/2989, 3/2991
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.09.2004			3/2737 (-404,7), 3/2840 (404,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6595336.98	595827.75	0	Ja	404.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LINDMAN EIRIN F230788*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kulpeåsen 60 1539 MOSS	Bosatt (B)
LINDMAN LARS CHRISTIAN F251084*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kulpeåsen 60 1539 MOSS	Bosatt (B)

Andel i sameier

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
3103-3/2737	Grunneiendom	1/27

Adresse

Vegadresse: Kulpeåsen 20

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1539 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	701 Kambo 1	Tettsted	31 Moss

Valgkrets	6 Nordre Bydel		
-----------	----------------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6310443		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	13.02.2003
2	300775304		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.01.2019

1: Bygning 6310443: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 13.02.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	115
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	115
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.11.2001	12.02.2005	
Igangsettingstillatelse	01.12.2002	12.02.2005	
Tatt i bruk	13.02.2003	12.02.2005	
Ferdigattest	13.02.2003	03.02.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kulpeåsen 60	H0101	3/2840	115	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	36	0	36	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0

2: Bygning 300775304: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.01.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	19
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.2019	12.11.2019	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	3/2840	-	-	-	-	-

Etasjer

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

Godkjent i Moss Bystyre
27.03.2000

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KULPE; KULPEÅSEN OG DRAGKISTEÅSEN

Revidert i henhold til Planutvalgets vedtak
20.02.2000

Formål

Formålet med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for boligbygging med høye krav til funksjonalitet, estetikk og miljø. Det skal tas hensyn til barns oppvekstvilkår med godt tilrettelagte lekeplasser og sikre gang- og sykkelveier med nærhet til friluftsområder og sjøen. Området er planlagt med gode vei- og gangforbindelser til viktige trafikknutepunkter, skole og forretninger. Det er lagt stor vekt på at friluftsområdene mot sjøen skal være tilgjengelige for allmennheten og at det skal være mulig uhindret å ta seg gjennom området på en tilfredsstillende måte. Områdene mot industri skjermes med fysisk skille og vegetasjon.

§ 1 Generelt

Reguleringsbestemmelsene gjelder for områdene innenfor plangrensen som vist som vist på plankartet i målestokk 1:1000

1.2 Området regulert til følgende formål avgrenset med formålsgrenser:

- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretningsvirksomhet
- Byggeområde for industri
- Landbruksområde
- Offentlige trafikkområder
- Spesialområder:
 - Område for bevaring
 - Område for privat parkering
 - Privat vei
 - Parkbelte mot industri- og trafikkområde
 - Friluftsområde
 - Friluftsområde med badestrand
 - Friluftsområde i sjøen for bade- og fritidsaktiviteter
 - Friluftsområde med naturpark
 - Friområde for lek

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Plankrav

Det skal foreligge foreliggende godkjente bebyggelsesplaner for alle byggeområder. Unntatt fra dette er byggeområder for eneboliger. (se punkt 2.2, 2.3)

2.2 Felt A1-A7 byggeområde for eneboliger / tomannsboliger

Før utbygging av disse byggeområdene skal det foreligge godkjente tomtedelingsplaner. Planene skal inneholde forslag til byggelinjer, høydebestemmelser, møneretning og takvinkler. Planen utføres i målestokk 1:1000.

Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget tomt, utomhusplan, i målestokk 1:500.

2.3 Felt A1-A7 byggeområde for eneboliger / tomannsboliger

Utbygges et boligområde under ett , skal det utarbeides en bebyggelsesplan for gjeldende område i målestokk 1:1000 og en utomhusplan for fellesarealer i målestokk 1:500.

Planen skal inneholde opplysninger om:

- Tomteinndeling
- Fellesarealer
- Adkomst til friluftsområder og lekeplasser
- Internveier og parkering
- Byggenes plassering
- Byggenes høyder; sokkel, gesims og møne
- Byggenes møneretning og takvinkel
- Forslag til materialbruk og farge
- Terrenginngrep
- Skjerming , levegger mm
- Plassering av tekniske anlegg
- Tilpassing til natur og nærmiljø

2.4 Byggeområdene B1-B8 og C1-C4

Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.3 før byggevirksomhet tillates

Det skal foreligge godkjent utomhusplan for fellesområdene i målestokk 1:500

2.5 Byggeområdene for forretning og industri

Det skal foreligge godkjente bebyggelsesplaner som pkt 2.3 før byggevirksomhet tillates

2.6 Rekkefølgebestemmelser

Før deler av byggeområdet og byggeområdet kan tas i bruk må følgende krav oppfylles:

- Detaljert planer for avkjørslene til Oslovegen og Brevikvegen som vegmyndigheten kan godkjenne må foreligge
- Det må etableres sikker skoleveg til Kambo skole i form av sammenhengende gang- og sykkelveg langs Oslovegen som vegmyndigheten kan godkjenne.
- Kulpeområdet skal ikke ha gjennomkjøring utenom den forutsatte bomstasjon på Kambo.
- Det må foreligge godkjent utbyggingsavtale som avklarer opparbeidelse og kommunal overtagelse av nødvendige VVA-anlegg fram til og innenfor området og som avklarer ansvar, utbygging og framdrift for tiltak og anlegg av allmenn interesse.
- Lekeplasser og turveger skal bygges ut og ferdigstilles før innflytting i de boligområdene de betjener.

2.7 Strøktjenelig virksomhet

Innenfor planområdet kan det tillates etablering av ny, utvidelse av eksisterende virksomhet eller allmennyttige formål, samt bruksendring til disse formål så fremt kommunen finner at virksomheten vil tjene boligstrøket

2.8 Spesialområder for bevaring

Ved utbedring og bruk av Kongeveien og området omkring Hulveien skal det tas antikvariske hensyn og planlegges i samråd med ansvarlige myndigheter.

§3 Byggeområder for boliger

3.1 Område for eneboliger A1-A7

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø.

For å oppnå en mer åpen bebyggelse mot sjøen bør boligene i størst mulig grad plasseres med gavl og møneretning mot sjøen

- Gavlens bredde skal ikke overstige 8m
- Boligene skal utføres med saltak,
- Takvinklene skal variere mellom 30 og 45 grader
- Boligen tillates oppført med U + 1 + L.

Største tillatte knevegg 1.6m og underetasje inntil 50% av grunnflaten der det ligger til rette for det.

- Gesimshøyden skal ikke overstige 6m i forhold til gjennomsnittlig nivå
- Mønehøyden skal ikke overstige 9m
- Boligens plassering i forhold til nabogrense skal utføres iht PBL
- Garasjer og andre frittliggende bygninger plasseres min 1m fra nabogrense
- Dersom det foreligger skriftlig samtykke fra nabo kan garasjer oppføres i nabogrense.
- På tomter større enn 800m² kan det oppføres tomannsboliger
- Godkjent utomhusplan av ubebygde områder skal foreligge før byggestart

Hvis et eneboligområde bygges ut under ett av utbygger må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for gjeldende byggeområde

3.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse og konsentrert bebyggelse B1-B8 og C1-C4

Fellesbestemmelser

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø

For disse områdene stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner og utomhusplaner for fellesområdene

Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming og plassering er løst, hvordan adkomst til lekeplasser og friluftsarealer, kravet om tilpassing til nærmiljøet og krav til uteoppholdsplasser og parkering er løst

Planen utføres som punkt 2.3

3.3 Konsentrert småhusbebyggelse B1-B8

Boligene skal oppføres som bygg med U + 1 + L

Største tillatte knevegg 1.2m og underetasje inntil 50% av grunnflaten der det ligger til rette for det.

Bygningen kan plasseres i nabogrense, men det skal være fri passasje min 1,2m på en side av boligen.

Boligene utformes slik at hver boenhet har et privat uteoppholdsareal

Innenfor gjeldende byggeområde skal det anlegges felles lekeplass for småbarn

3.4 Konsentrert bebyggelse C1-C4

Boligene kan som bygg med 3 etasjer + Loft

Største tillatte knevegg 0.6m. Det tillates bygget inntrukket leilighet på tak

Gesimshøyden skal ikke overstige 9m over planert terreng og

Mønehøyden skal ikke overstige 12m

Balkonger og terrasser plasseres slik at hver enhet har en privat uteplass.

Innenfor gjeldende byggeområde skal det anlegges felles lekeplass for småbarn

Det skal anlegges felles parkeringsanlegg som skjermes mot boligområdet innenfor gjeldende byggeområde

Parkeringsanlegget kan plasseres i kjeller

3.5 Tomtestørrelser

For område A er minste tillatte tomtestørrelse 600m²

For område B skal tomtens størrelse tilfredsstille kravene til uteoppholdsplass og parkering

3.6 Tillatt bebyggelse og grad av utnyttning

Område A Eneboliger

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=30%. Garasjer < 35m² og balkonger inngår ikke i utnyttelsen
- Det tillates en hybelleilighet pr bolig

Område B Konsentrert småhusbebyggelse

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=40%. Garasjer < 30m² og balkonger inngår ikke i utnyttelsen

Område C Konsentrert bebyggelse

- Største tillatte grad av utnyttelse er TU=80%. Balkonger / Terrasser inngår ikke i utnyttelsen

3.7 Krav til uteoppholdsareal

Det skal opparbeides uteoppholdsarealer i henhold til vedtekter i Moss kommune.

I tillegg er det krav til privat oppholdsareal for hver boenhet som følger:

- Område A Eneboliger min 200m² pr enhet samt 50m² tillegg for hybel
- Område B Konsentrert småhusbebyggelse min 75m² pr enhet
- Område C Konsentrert bebyggelse min 50m² pr enhet til fellesareal

3.8 Krav til parkering på egen eiendom

Parkering opparbeides etter gjeldende vedtekter i kommunen:

- Område A Eneboliger min 2.00 P-plasser pr enhet samt 1 P-plass for hybel
- Område B Konsentrert småhusbebyggelse min 1.50 P-plasser pr enhet
- Område C Konsentrert bebyggelse min 1.50 P-plasser pr enhet

For avkjørsler til hovedvei er det krav om snuplass på egen eiendom

§ 4.0 Byggeområde for forretningsformål

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø

For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner

Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming, plassering og parkering er løst

Planen utføres som punkt 2.3

Området D1 og D2 skal ha avkjørsel fra vei F3 som kan godkjennes av vegmyndigheten

Forretningsområdet kan utbygges i to etasjer med en utnyttelse TU=80%

Gesimshøyden skal ikke overstige 9m

Det opprettes parkeringsplasser i henhold til gjeldende vedtekter i Moss kommune

§5.0 Byggeområde for industri

Bebyggelsen skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser og miljø

For disse områden stilles det krav om detaljerte bebyggelsesplaner

Planene skal belyse hvordan kravene til estetikk, utforming, plassering og parkering er løst

Planen utføres som punkt 2.3

Området skal ha felles kjøreadkomst som kan godkjennes av vegmyndigheten

Området for industri kan utnyttes TU=80% av netto tomt

Bebyggelsen kan utføres i to etasjer

Gesimshøyden skal ikke overstige 9m

Det opprettes parkeringsplasser i henhold til gjeldende vedtekter i Moss kommune

Parkbeltet mot boligbebyggelsen skal ikke benyttes til andre formål enn skjerming

§6.0 Landbruk

6.1 Kulpe kan fortsatt drives som landbruk

Gjerder kan settes opp i forbindelse med drift av gården, men skal ikke være til hinder for fri ferdsel langs sjøen. Nødvendige bygninger til drift av landbruksområdet tillates oppført. Nybyggene tilpasses eksisterende bygninger formspråk.

Eiendommen omfattes av jordlovens omdisponerings- og fradelingsvern §9 og §12.

Det må foreligge godkjente planer før bygging tillates

§7.0 Offentlige trafikkområder

Det foreligger rekkefølgebestemmelser pkt 2.6 for sikker gang-og sykkelvei til Kambo skole og avkjørsler til Oslovegen og Brevikvegen, krav til gjennomkjøring og utbyggingsavtale med kommunen.

Veiene skal tilpasses terrenget i størst mulig grad for å unngå store inngrep i naturen. Skjæringer og fyllinger skal etterbehandles slik at de naturlig passer inn i miljøet.

7.1 Krav til veier

Bygging av veier innenfor planområdet som overtas av kommunen skal utføres etter kommunalteknisk vegnorm mht:

- Teknisk oppbygging
- Frisiktsoner
- Reguleringsbredder
- Kjørebredder
- Svingradier
- Stigningsforhold
- Fortau
- Gangfelt med mer

7.2 Blindveger skal ha godkjent snuplass, svinghammer

7.3 Gang- og sykkelveier kan kombineres som adkomstvei til maks 5 boliger.

§8.0 Spesialområder

8.1 Spesialområder for bevaring

Kulpe G1

På husmannsplassen Kulpe er bygningene bevaringsverdige

Byggesøknader må forelegges Fylkeskonservator for godkjenning

Det tillates oppført naust på inntil 50m² og

garasje inntil 50m² i tilknytning til eksisterende bygninger.

Bygningene tilpasses eksisterende miljø og formspråk

Eksisterende gjerde samt nytt tillates oppsatt rundt bygningene.

Gjerdet skal ikke hindre fri ferdsel langs stranden

Bebyggelsen kan bygges opp tilsvarende etter brann eller annen ulykke

Det tillates bygget renseanlegg (biovac eller tilsv.) i tilknytning til boligen.

Det opprettes fri ferdsel langs sjøen. Natursti opprettes langs sjøen som vist på plankartet.

Det tillates bygget trinn ved foten av fjellet for enden av stranden for å øke fremkommeligheten.

Kongeveien F12

Kongeveien skal bevares som historisk kulturminne

Kongeveien skal inngå som del av gang- og sykkelveinettet i området

Veien reguleres med en bredde på 10m

Ved utbedring, installering av tekniske anlegg og bruk skal det tas antikvariske hensyn.

Opparbeidelse og utbedring skal skje i samråd med antikvariske myndigheter.

Veien skal kunne benyttes til adkomst for boliger der hvor andre løsninger fører til store inngrep i naturen.

Kongeveien føres frem til Brevikvegen fra område B15 gjennom området for industri med regulert bredde på 6.0m som vist på plankartet.

Hulveien G11

Hulveien er automatisk fredet og inngår som del av reguleringsforslaget.

Det skal tas antikvariske hensyn ved bygging av tekniske anlegg gjennom området.

Det tillates bygget en turvei i traseen for de tekniske anlegg som kan benyttes av allmennheten og for vedlikehold av anleggene.

Skogskjøtsel og bevaring av verdifulle trær i området utføres i samråd med kommunens skogbruksetat.

8.1 Område for privat parkering

Det kan bygges privat parkering langs Kulpeveien

Parkeringsplassen skal utformes etter kommunale regler for parkeringsplasser og avkjørsler skal godkjennes av vegmyndigheten. Området mellom Kulpeveien/friluftsområdet og parkeringen opparbeides på en skånsom måte.

8.2 Privat vei.

Veien inn til Kulpe opprettholdes som privat vei.

Veien skal være tilgjengelig som gang- og sykkelvei.

Veien kan benyttes som adkomstvei for kjøretøyer tilhørende Kambo gård og leietakere på Kulpe.

8.3 Parkbelte mot industri og trafikkområder

Det skal opparbeides en skjermsoner med beplantning og gjerder av høy kvalitet i randsonen mellom industriområdet og boligområdene.

Det skal redegjøres i detalj ved utomhusplaner og byggemelding hvordan skjermingen utformes.

Planene utføres i målestokk 1:500.

Vegetasjonen opprettholdes i områder mellom vei og boligområder så fremt de ikke er i konflikt med krav til frisiktsoner ved avkjørsler.

Krav om støyskjerming langs hovedveiene skal behandles etter gjeldende forskrifter.

Skjerming utføres i områder hvor støynivået tilsier dette.

Utforming og plassering løses i samsvar med vegmyndighetene og skal tilpasses det lokale miljø.

8.4 Friluftsområder

Friluftsområdene skal ha gode felles adkomstmuligheter fra byggeområdene.

Området skal være tilgjengelig for allmennheten ved naturstier, anlagte turstier og gang- og sykkelveier.

Skogskjøtsel og bevaring av verdifulle trær skal gjøres i samråd med kommunens skogbruksetat.

8.5 Friluftsområde med badestrand

Strandområdene ved Kulpe og ved Dragkisteskuffen kan benyttes til badestrender

Som adkomst til strendene benyttes turveiene som er anlagt i området og Kulpeveien.

Forsøpling og forurensing av adkomstveier og strender er ikke tillatt.

8.6 Friluftsområder i sjøen for bade- og fritidsaktiviteter

Området skal ha tilgjengelighet fra friluftsområdene på land.

I områder avgrenset for badeaktiviteter er motorisert ferdsel ikke tillatt

For området på sjøen regulert til fritidsaktiviteter og sport er det tillatt med motorisert ferdsel i samsvar med gjeldene lover og forskrifter til sjøs.

I nærheten av områder med bading kan det settes fartsbegrensninger.

Forurensing av området er ikke tillatt.

8.7 Friluftsområde med naturpark

Området skal være tilgjengelig fra boligområdet

Vegetasjonen skal opprettholdes og skogskjøtsel utføres i samråd med skogbruksetaten.

Turstier kan anlegges i området og det kan bygges sitteplasser og bord i de områdene som planen viser.

Godkjente utomhusplaner for møteplassene skal foreligge før byggestart.

8.8 Friområde for lek

I planområdet er det avsatt 5 større lekeplasser med ulik topografi og vegetasjon.

Man skal i størst mulig grad utnytte terrenget til aktiviteter som området gir muligheter til som ballplasser, akebakker med mer. Lekeplassene skal sikres god adkomst fra boligområdene ved bruk av gang- og sykkelveier.

Mindre lekeplasser skal etableres for småbarn innefor de enkelte boligområdene. Det er krav om godkjente detaljerte utomhusplaner for lekeområdene.



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 05.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	2840	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kulpeåsen 60, 1539 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	404 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	Bolig	

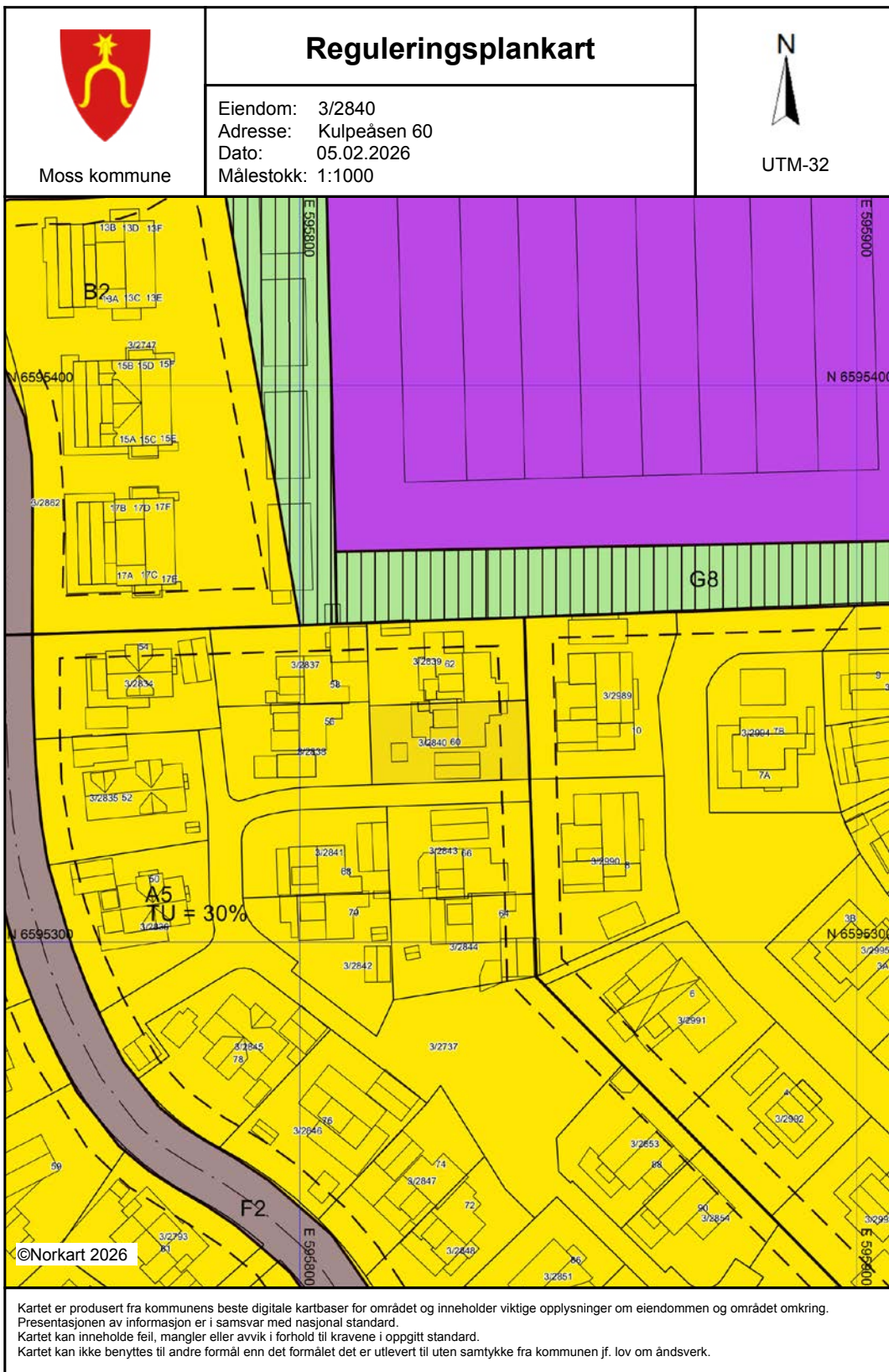
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	272
-----------	-----

Navn	KAMBO, KULPE, KULPEÅSEN, DRAGKISTEÅSEN		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	27.03.2000		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3103/dokumenter/107/best272.pdf		
Delarealer	Delareal	3 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Feltnavn	B3	
	Delareal	401 m ²	
	Formål	Boliger	
	Feltnavn	A5	





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for industri/lager

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

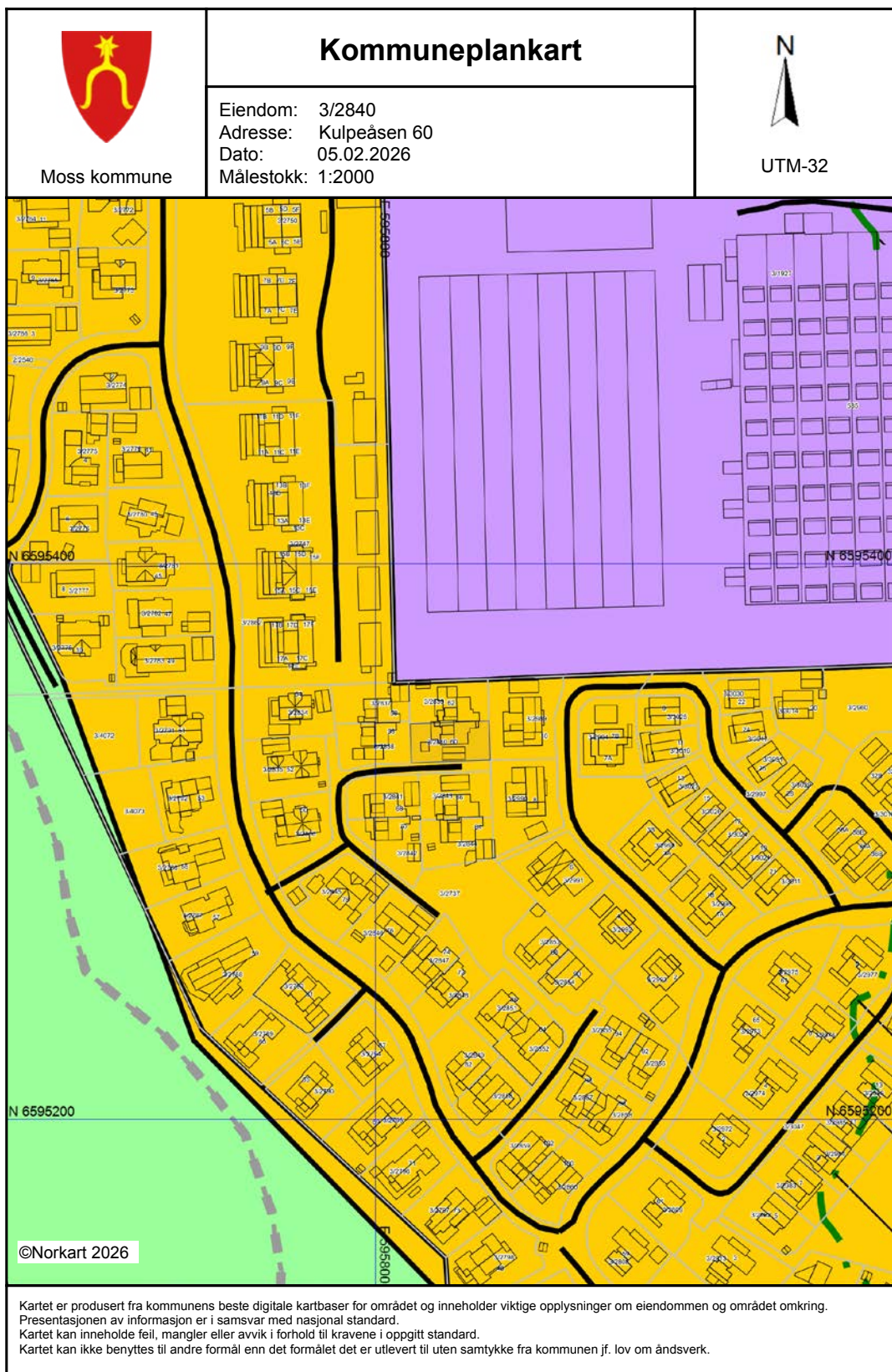
-  Gate med fortau
-  Annen veggrunn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Parkbelte i industristøk
-  Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Abo
- Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende
-  Bane - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vann

-  Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Støysone - Gulsone iht. T-1442

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

-  Faresonegrense
-  Støysonegrense
-  Angittthensyngrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

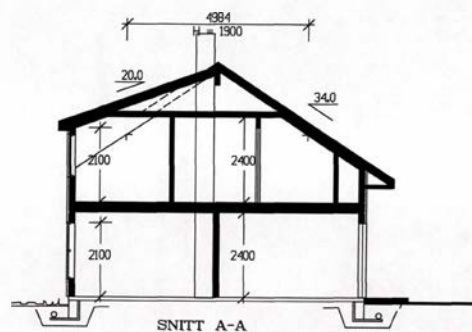
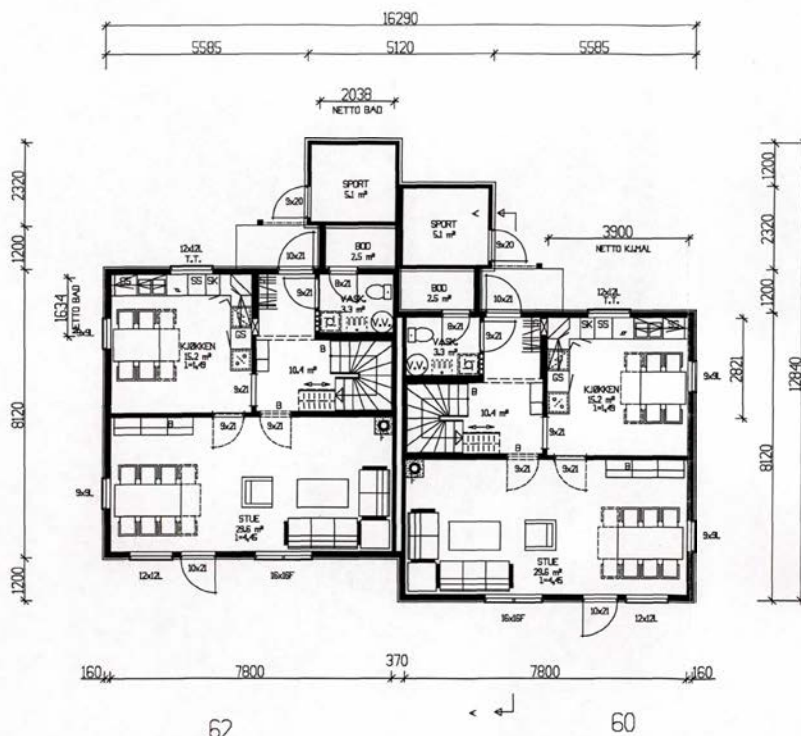
-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



✓

—

BYGNINGSRÅDET
6 OKT. 2001
ARKIVNR.: 1795/01

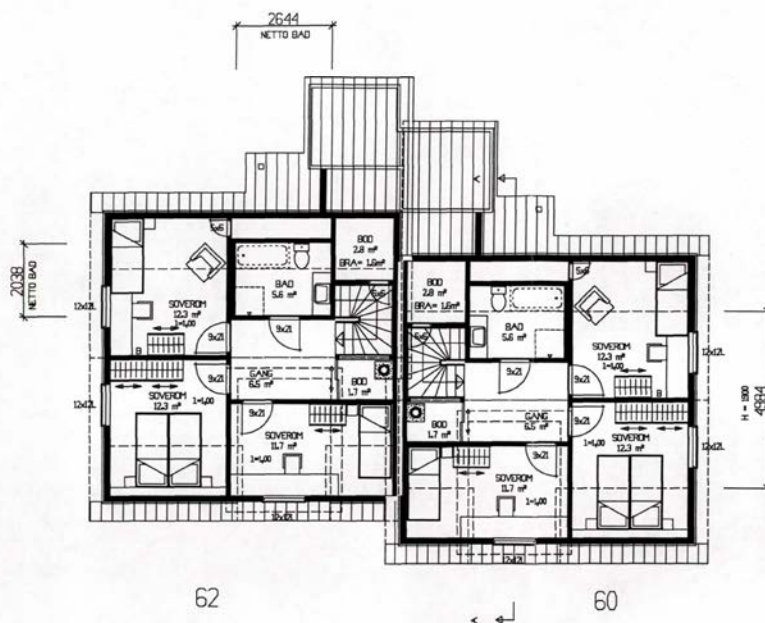


UTREGNING PR. LEILIGHET			
UTREGNING	BRA	F	BA
HØVEDPLAN	53,34 m²	1,0	53,34 m²
LOFT/ETGPLAN	43,52 m²	0,6	29,95 m²
KJELLER/ETGPLAN			
TOTALT	113,25 m²		93,29 m²

GRUNNFLATE = 149,96 m²
BYA = 156,88 m²

B A	REV. TILPASSET	HG	28.01.97
REV.	BEKREFFELSE	SEN	DATO
TILTAUSHAVER : BLOCK WATNE A.S.		MAL : 1:100 DATO : 28.01.97	
BYGGELASS : KULPEASEN 60 OG 62, MOSS		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE : B.W.P	
TEK. TYPE : PLAN SNITT		KONTROLLERT : 	
 Block Watne		HISTORIE :	KORREKTUR :
		AR 61 2 H. BULE	INGEGRERTSEN
		ANSTØTT :	
 ARCOPLAN A.S.		GEKETT NR. : A3-1914	
		F1721	
TEGNINGEN PÅ HÅNDEN HJELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES UTEN TILLATELSE FRA ARCOPLAN A.S.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING	
		POSTBOKS 622 106 FREDRIKSTAD T.L.F. 0882000 FAX 0882000	

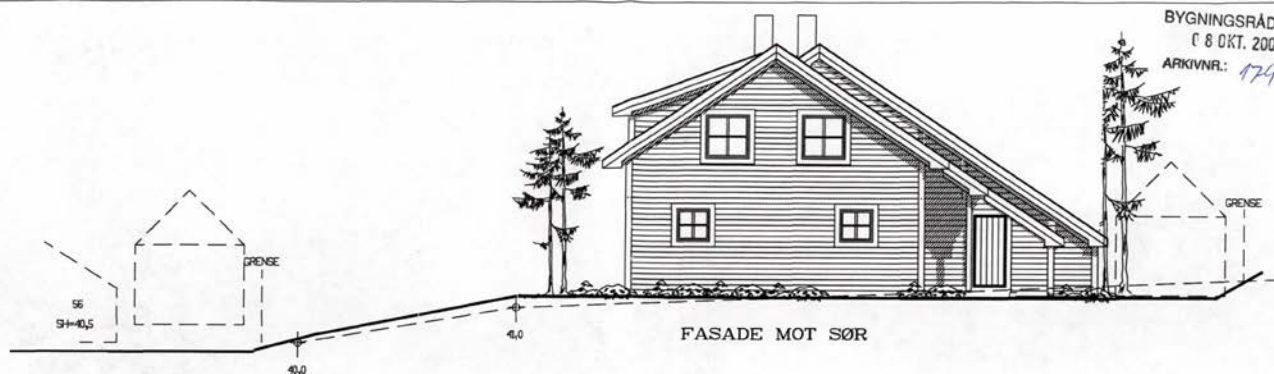
BYGNINGSRÅDET
 8 OKT. 2001
 ARKIVNR.: 1795/01



B A	REV. TILPASSET	HC	28.01.97
REV.	BEHOLDNING	SEN	DATO
TILTAHVER : BLOCK WATNE A.S.		MAL : 1:100 DATO 28.01.97	
PROJEKT : KULPESEN 60 OG 62, MOSS		ANSVARLIG PROJEKTERENDE : B.W.P	
TEK. TYPE : PLAN 2 ETG.		KONTROLLERT : 	
		HISTORIE : AR 61 2 H. BULG.	KONTAKT : INGEBREKTSEN
		DEKETT NR. F1721	TEK. NR. A3-19145
 ARCOPLAN A.S.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 1000 FREDRIKSTAD TLF. 60000000 FAX 60000000	
		TEKNIKEN PÅ HÅNDEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTES UTEN TILLATELSE FRA ARCOPLAN A.S.	

BYGNINGSRÅDET
8 OKT. 2001

ARKIVNR.: 1795/01



FASADE MOT SØR



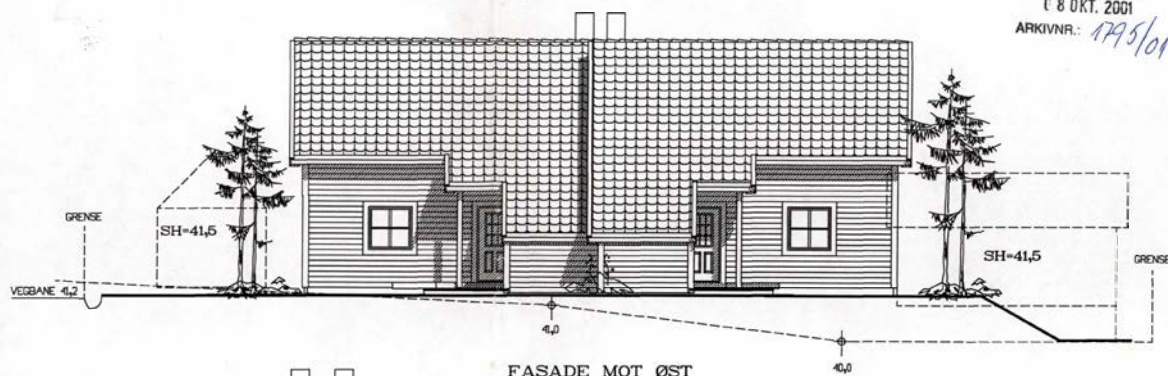
FASADE MOT VEST

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HØVEDINGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

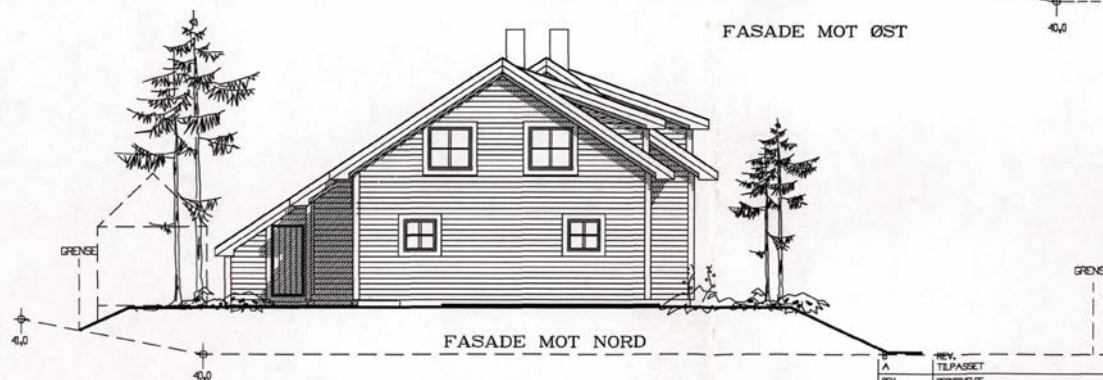
B A	REV. TILPASSET	HG	28.01.01
REV.	BEKRÆFTELSE	GEN.	28.08.01
TILBUDSMAKER BLOCK WATNE A.S.		MAK. 1:100	DATE 28.01.97
BYGGELÅS KULPEASEN 60 OG 62, MOSS		ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	B.W.P.
TILTA TYPE FASADER		KONTROLLER	TEKN. NR.
 Block Watne		DRUKT NR.	A3-19146
		F1721	
HUS TYPE AR 61 2 H. BOLIG ARKTEKT ARCOPLAN A.S.		BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 188 FREDRIKSTAD TLF. 65062000 FAX. 65062001	

TEGNINGEN PÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA ARCOPLAN A.S.

BYGNINGSRÅDET
 8 OKT. 2001
 ARKIVNR.: 1795/01



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BALKONGDØR	UTENPÅLIGGENDE
TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HØVEDINGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

REV.	REV.	TEK. TYPE	TEK. TYPE	TEK. TYPE	TEK. TYPE
A	REV.	TEK. TYPE	TEK. TYPE	TEK. TYPE	TEK. TYPE
TILTAKEHVER BLOCK WATNE A.S. BRUGSÅR KULPEASEN 60 OG 62, MOSS TEKN. TYPE FASADER			HG HG 28.01.97 DATO 28.01.97 B.W.P. B.W.P. A3-19147 BLOCK WATNE PROSJEKTERING POSTBOKS 622 106 FREDRIKSTAD T.F. 808000 FAX 808000		
BLOCK WATNE ARCOPLAN A.S.			TEKNIKKEN PÅ HÅNDEN HILT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA ARCOPLAN A.S.		



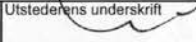
Returneres til

TINGLYST

- 6 APR. 2005

Skjøte ¹⁾MOSS TINGRETT
DAGBOKNR.: 2973

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0104	Moss	3	2839			1/1
	Moss	3	2737			1/27
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja				Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja				Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets						
☒ 1 Bebygg ☐ 2 Ubebygg						
Bruk av grunn						
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☐ FB Frittligg. anebolig ☒ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet						
2. Kjøpesum						
Kr 2.277.185,00						Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype						
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
Kr 346.000,00						BEHOLDER FØRSTE GANGS OVERDRAGELSE AV NYOPPFØRT BOLIG SOM IKKE TIDLIGERE HAR VERT I BRUK
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾		Navn			Ideell andel	
968 757 954		Block Watne AS avd Follo			1/1	
						
Doknr: 2973 Tinglyst: 06.04.2005 Emb. 087 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM						
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾		Navn			Fast bosatt i Norge	
310764		Klaus Gotthjøl Nielsen			☒ Ja ☐ Nei	
020467		Jette Overgaard Pedersen			☒ Ja ☐ Nei	
					☐ Ja ☐ Nei	
					☐ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler						
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Tillegg til kjøpekontrakt datert 29.august 2001.						
Gnr. 3 Bnr. 2839 har rett til adkomst over Gnr. 3 Bnr. 2840.						
Hjemmelshaver av Gnr. 3 Bnr. 2839 har plikt til å være delaktig i vedlikehold av adkomst over Gnr. 3 Bnr. 2840.						
Dato		Utstederens underskrift				
14.02.05						



Andre avtaler? (som ikke skal tinglyses)

Skjøtingen er en del av avtalen mellom Bonor AS og utbygger Block Watne AS datert 17. april 2001.

Avtalen er en del av Bonors avtale med Kulpåsen AS datert 01.12.00.

7. Kjøpers/erhververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Kambo

Dato

04.02.2005

Kjøpers/erhververs underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Klaus Gotthjælp Nielsen
Jette Overgaard Pedersen

8. Erklæring om sivilstand mv. 8)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted

Oslo

Dato

14.02.05

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med blokkbokstaver

Block Watne AS
Lars Nilsen

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Marianne Thorslund

MARIANNE THORSLUND
TORSTADSKOGEN 64 A
1395 HVALSTAD

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Mette B Eriksen

Mette Eriksen
R Amundsen 10A
1472 Fjellhamar

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Dato

14.02.05

Utsteders underskrift

TINGLYSNINGSEKSTRAKT

Tillegg til kjøpekontrakt

For kjøp av bolig på Sjøhagen, Felt A5

- 1.0 Kjøper av G.nr 3, B.nr. 2839 i Moss kommune har inngått kjøpekontrakt av dato , av tomt med påstående hus og med tilliggende rettigheter og plikter, heretter også kalt Eiendommen. Nærværende avtale inngår som et tillegg til Kjøpekontrakten. De rettigheter og plikter som følger av denne tilleggsavtale skal hefte på Eiendommen som sådan, og forplikter også evt senere eiere.
- 3.0 De delene av felt A5 som ikke iht målebrev tilligger den enkelte boenhet, er å anse som fellesareal. Fellesarealet omfatter, men er ikke begrenset til, veier, veigrøfter, veiskråninger, skjæringer / gatelysmaster, samt friområde. Fellesarealet er i forhold til tredjemann å anse som privat anlegg. Kjøper plikter å delta i sameie, velforening, grendelag eller lignende, som blant annet skal ha som oppgave å vedlikeholde fellesarealet. Kjøper er forpliktet til å dekke andel av kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealet i tillegg til kjøpesummen.
- 4.0 På Eiendommen hefter plikt til å tillate lagt, samt ha liggende, innretninger som ledninger for vann, spillvann, overvann med tilhørende kummer, samt kabler for elektrisitet, telekommunikasjon og TV, med tilhørende skap. Retten tilkommer den som har eiendoms-retten til eller driftsansvaret for vedkommende ledninger og kabler med tilhørende innretninger.
- 4.1 Tilsvarende rettigheter og plikter som nevnt under punkt 4.0 gjelder veigrøfter, veiskråninger, skjæringer, sluk, gatelysmaster og kabler for fellesanlegg i eller over eiendommen, eller de fellesarealer som angitt under punkt 3.0.
- 4.2 Den som har eiendomsretten til eller driftsansvaret for vedkommende ledninger og kabler med tilhørende innretninger, har rett til nødvendig adkomst til Eiendommen for fremtidig tilsyn, drift og vedlikehold av disse.
- 4.3 Ved installering/legging og vedlikehold/drift av innretninger som nevnt under pkt. 4.0 og 4.1, skal Eiendommen tilbakeføres i opprinnelig stand av den som utfører arbeidet. Dersom dette ikke lar seg gjøre uten uforholdsmessige kostnader skal det i stedet ytes erstatning iht. vanlige erstatningsrettslige regler.
- 4.4 Kjøper erklærer solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles privat stikkledningsnett for vann og avløp. fra tilknytningspunkt på kommunal ledning i Kulpåsen og frem til den enkelte eiedomsavgrensning. Det erklæres likeledes solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av private veisluk og tilhørende ledning, langs privat vei frem til kommunalt hovedledningsnett.
- 6.0 Eier av Eiendommen må selv sørge for bortdrenering av vann som kommer på egen eiendom. Vannet kan ikke ledes på en slik måte at det er til skade eller sjenanse for andre eiendommer.

Ski den

04.02.2005

Klaus Bøll
Tette Pedersen
KJØPER

for BLOCK WATNE AS

Lars Nilsen
968 757 954

Block Watne AS
Selger

10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen
11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.	
Sted	Dato
Kaule 030305	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Vibeke Dons Wankel	Vibeke Dons Wankel
	Fødselsnummer/Org.nr. (11/9 siffer)
	281153
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift
	Gjentas med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Marianne Løw	MARIANNE LØW
Adresse	
Sagastubben 132	1515 Hvitsten
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Else Marie Dons Wankel	ELSE-MARIE DONS WANKEL
Adresse	
HYTTEVEIEN 3, 1597 Moss	
Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bli gjort av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
Dato	Utstederens underskrift
14.02.05	



Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato

14.02.05

Utstederens underskrift

TINGLYST
 - 6 APR. 2005
MOSS TINGRETT
 DAGBOKNR.: 2874

Skjøte ¹⁾
Vedlegg

Returneres til _____

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Rett kopi/gjenpart bekrefte
 for Nordea Bank Norge ASA
Conne Andersen

1. Eiendommen(e) ²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0104	Moss kommune	3	2840			1/1
	Moss	3	2737			1/27

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn ☒ Nei ☐ Ja Overdragelsen omfatter transport av festeretten ☐ Nei ☐ Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale ☐ Nei ☐ Ja Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser ☐ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd

Bruk av grunn
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off.vei ☐ A Annet

Type bolig
☐ FB Frittligg. enebolig ☒ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 1.978.340,00 Utlyst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾

Kr 346.000,00 *FØRSTE GANGS OVERDRAGELSE AV NYOPPFØRT BOLIG SOM IKKE TIDLIGERE HAR VÆRT I BRUK.*

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
968 757 954	Block Watne AS avd Follo	1/1


 Doknr: 2974 Tinglyst 06.04.2005 Emb. 087
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
280674 [redacted]	Ingar Reinsborg	☒ Ja ☐ Nei	1/2
040573 [redacted]	Nina A.Mosen	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Tillegg til kjøpekontrakt datert 29.august 2001.

Gnr.3 Bnr.2839 har rett til adkomst over Gnr.3 Bnr.2840.
 Hjemmelshaver av Gnr. 3 Bnr. 2839 har plikt til å være delaktig i vedlikehold av adkomst over Gnr.3 Bnr. 2840.

Dato 14.02.08 Utstederens underskrift *[Signature]*

Nr. 700047e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/5-2002e

Side 1 av 4



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Skjøtingen er en del av avtalen mellom Bonor AS og utbygger Block Watne AS datert 17. april 2001.

Avtalen er en del av Bonors avtale med Kulpåsen AS datert 01.12.00.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Sted

Dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

x Ingar Reinsborg
Nina MosenIngar Reinsborg
Nina A. Mosen

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) par(er)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted

Dato

Utstede(r)s underskrift 7)

Gjentas med blokkbokstaver

Oslo

14.02.05

Block Watne AS
Lars Nilsen

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/reg. partners underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Marianne Thorslund

MARIANNE THORSLUND
TORSTADSKOGEN 64 A
1395 HVALSTAD

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Mette B Eriksen

Mette Eriksen
18. April 1968
14721 Hvalstad

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med blokkbokstaver

Dato

Utstede(r)s underskrift

14.02.05



10. Erklæring om sivilstand mv for hjemmelshaver 7)	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☒ Ja	☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester av eiendommen (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen.	
Sted	Dato
Kabo 020305	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Vibeke Dons Wankel	Vibeke Dons Wankel
	Fødselsnummer/Org.nr. (11/9 siffer)
	281153
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift
	Gjentas med blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Hanne Løw	HANNE LØW
Adresse	
Sagstun 132	1915 Hvitsten
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Else-Maria Dons Wankel	ELSE-MAKIE DONS WANKEL
Adresse	
H VITEUM-3	1597 Moss

Noter:	
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.	
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr.) kan felt for seksjonsnummer (snr.) nyttes.	
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.	
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.	
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.	
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.	
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.	
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens underskrift bekreftes. Dette kan bl a gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
Dato	Utstederens underskrift
14.02.05	



Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato

14.02.05

Utsstederens underskrift

**TINGLYSNINGSEKSTRAKT****Tillegg til kjøpekontrakt****For kjøp av bolig på****Sjøhagen, Felt A5**

- 1.0 Kjøper av G.nr 3, B.nr. 2840 i Moss kommune har inngått kjøpekontrakt av dato 17.11.04 av tomt med påstående hus og med tilliggende rettigheter og plikter, heretter også kalt Eiendommen. Nærværende avtale inngår som et tillegg til Kjøpekontrakten. De rettigheter og plikter som følger av denne tilleggsavtale skal hefte på Eiendommen som sådan, og forplikter også evt senere eiere.
- 3.0 De delene av felt A5 som ikke iht målebrev tilligger den enkelte boenhet, er å anse som fellesareal. Fellesarealet omfatter, men er ikke begrenset til, veier, veigrøfter, veiskråninger, skjæringer / gatelysmaster, samt friområde. Fellesarealet er i forhold til tredjemann å anse som privat anlegg. Kjøper plikter å delta i sameie, velforening, grendelag eller lignende, som blant annet skal ha som oppgave å vedlikeholde fellesarealet. Kjøper er forpliktet til å dekke andel av kostnader ved drift og vedlikehold av fellesarealet i tillegg til kjøpesummen.
- 4.0 På Eiendommen hefter plikt til å tillate lagt, samt ha liggende, innretninger som ledninger for vann, spillvann, overvann med tilhørende kummer, samt kabler for elektrisitet, telekommunikasjon og TV, med tilhørende skap. Retten tilkommer den som har eiendoms-retten til eller driftsansvaret for vedkommende ledninger og kabler med tilhørende innretninger.
- 4.1 Tilsvarende rettigheter og plikter som nevnt under punkt 4.0 gjelder veigrøfter, veiskråninger, skjæringer, sluk, gatelysmaster og kabler for fellesanlegg i eller over eiendommen, eller de fellesarealer som angitt under punkt 3.0.
- 4.2 Den som har eiendomsretten til eller driftsansvaret for vedkommende ledninger og kabler med tilhørende innretninger, har rett til nødvendig adkomst til Eiendommen for fremtidig tilsyn, drift og vedlikehold av disse.
- 4.3 Ved installering/legging og vedlikehold/drift av innretninger som nevnt under pkt. 4.0 og 4.1, skal Eiendommen tilbakeføres i opprinnelig stand av den som utfører arbeidet. Dersom dette ikke lar seg gjøre uten uforholdsmessige kostnader skal det i stedet ytes erstatning iht. vanlige erstatningsrettslige regler.
- 4.4 Kjøper erklærer solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles privat stikkledningsnett for vann og avløp, fra tilknytningspunkt på kommunal ledning i Kulpåsen og frem til den enkelte eiendomsavgrensning. Det erklæres likeledes solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av private veisluk og tilhørende ledning, langs privat vei frem til kommunalt hovedledningsnett.
- 6.0 Eier av Eiendommen må selv sørge for bortdrenering av vann som kommer på egen eiendom. Vannet kan ikke ledes på en slik måte at det er til skade eller sjenanse for andre eiendommer.

Ski den

X Ingar Reinsborg/Nina Mosén
KJØPER

før BLOCK WATNE AS
Lars Nilsen
968 757 954

Block Watne AS
Selger



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	3	Bruksnr.	2840	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kulpeåsen 60, 1539 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	10 821,72 kr
Eiendomsskatt	5 376,96 kr
Feiing	896,04 kr
Renovasjon	6 446,52 kr
Vann	7 069,68 kr
Sum	30 610,92 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt bolig	0%	2259600 prom	2.38	1/1	0 %	5 378,00 kr	448,08 kr
Restavfall 660 L	25%	4 stk	23551.25	1/15	0 %	6 280,34 kr	523,36 kr
Papir 660 L	25%	4 stk	356.25	1/15	0 %	95,00 kr	7,91 kr
Glass/Metall 370 L M/innkast	25%	2 stk	356.25	1/15	0 %	47,50 kr	3,96 kr
Plast 660 L	25%	1 stk	356.25	1/15	0 %	23,75 kr	1,98 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	2 stk	491.00	1/1	0 %	982,00 kr	81,83 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	684.25	1/1	0 %	684,25 kr	57,02 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	1098.25	1/1	0 %	1 098,25 kr	91,52 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto Vann	15%	154 m3	31.91	1/1	0 %	4 914,52 kr	409,54 kr
Akonto Avløp	15%	154 m3	52.32	1/1	0 %	8 058,05 kr	671,51 kr
					Sum	27 561,66 kr	2 296,71 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Ambita As
Postboks 2923 Solli
0230 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 26/87-63/ANTHO

Dato: 11.02.2026

Informasjon til megler - Kulpeåsen 60

Mossregionen interkommunale brann og redning har følgende registrert ved Kulpeåsen 60

Siste feiing ble utført: 08.09.2020

Siste tilsyn ble utført: 09.01.2025

Det ble ikke registrert avvik på fyringsanlegget ved siste tilsyn.

Med hilsen

Anine Wethal-Thorvaldsen
Praksiskandidat administrasjon/stab

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger dermed ingen underskrift.



Adresse

Kulpeåsen 60, 1539 MOSS

Dato for energimerking

03.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-265424

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

6310443

Gårdsnummer

3

Bruksnummer

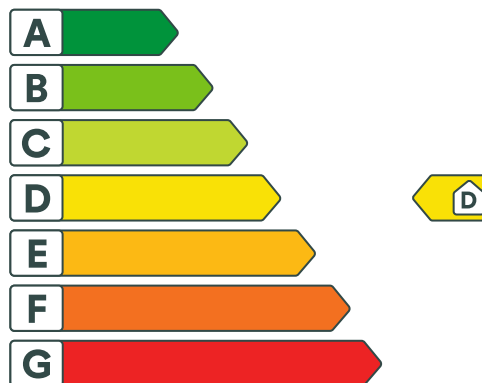
2840

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

2003

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

142,0 m²

Oppvarmet bruksareal

142,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

175,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

178,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

26 523 kWh

Nabolagsprofil

Kulpeåsen 60 - Nabolaget Sjøhagen - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Wankels vei Linje 540	3 min 0.3 km
Kambo stasjon Linje RE20, R21	12 min 1 km
Oslo Gardermoen	1 t 10 min

Skoler

Nøkkeland skole (1-10 kl.) 447 elever, 28 klasser	6 min 3.3 km
Åvangen skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	9 min 4.9 km
Verket skole (1-10 kl.) 506 elever, 25 klasser	10 min 6.1 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	14 min 8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	15 min 8.5 km

«Nært sjøen. Lite mas. Gode naboer.
Nærhet til Oslo og flere små og
mellomstore tettsteder.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

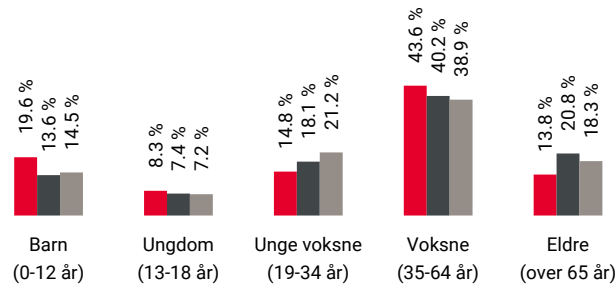
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sjøhagen	1 110	449
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjøhagen Fus barnehage (1-5 år) 76 barn	9 min 0.8 km
Solåsen Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	6 min 2.8 km
Store Brevik barnehage	6 min

Dagligvare

Kiwi Kambo PostNord	10 min 0.9 km
Rema 1000 Son Post i butikk	15 min 1.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100

Sport

	Store brevik ballplass Ballspill	22 min 2 km
	Brevik skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 2.7 km
	Friskis & Sveltis Vestby	7 min
	Kondishuset	9 min

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 35% rekkehus
■ 5% blokk
■ 7% annet

Varer/Tjenester



Kambo Senter

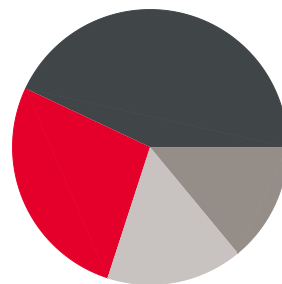
6 min



Vitusapotek Kambo

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



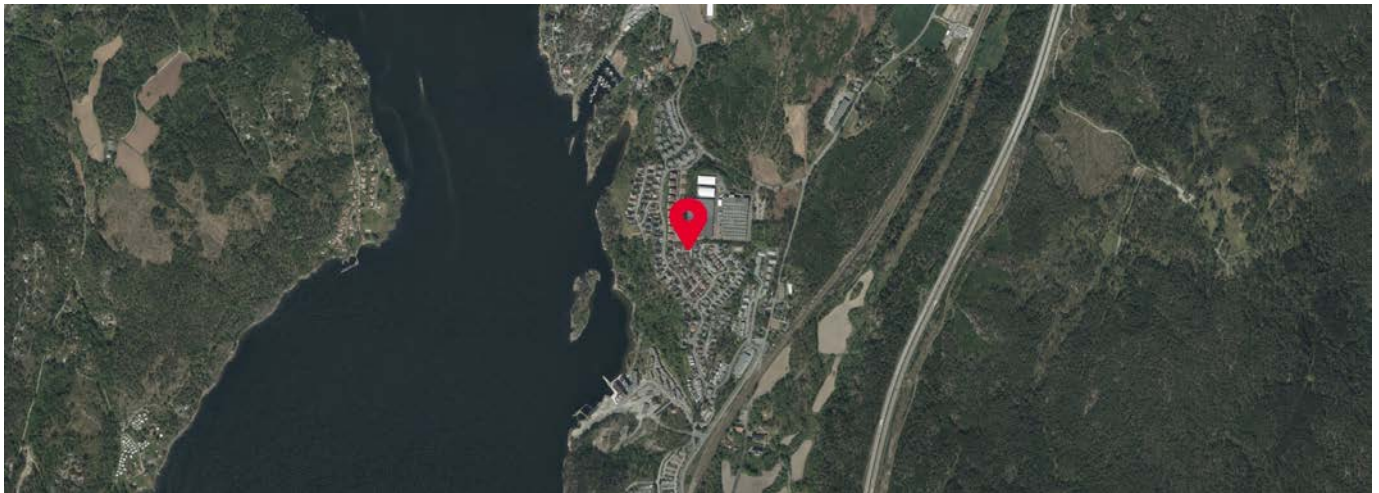
0%

45%

■ Sjøhagen
■ Moss
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Kulpeåsen 60
1539 MOSS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Ellefsen

Telefon: 415 51 060
E-post: helene.ellefsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre