

The image shows a two-story white wooden house with a steep gabled roof. The upper floor has two windows in the gable. The ground floor features a white door with a heart-shaped decoration and a large white garage door. A small white light fixture is mounted on the wall next to the door. The house is surrounded by green trees and grass. The sky is blue with some light clouds.

aktiv.

Eikelunden 8, 1570 DILLING

**Fuglevik - Enebolig med garasje -
Oppgraderingsbehov - Sjønær
beliggenhet -50min til Oslo**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Anine Lind

Mobil 921 33 023

E-post anine.lind@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Omkostn.: Kr 101 350,-
Total ink omk.: Kr 4 101 350,-
Selger: An-Magritt
Skancke-Garmaker

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 124/151 kvm
Tomtstr.: 470.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 187, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1114250038

Fuglevik - Enebolig med garasje - Oppgraderingsbehov - Sjønær beliggenhet

Velkommen til Eikelunden 8!

- Sjarmerende enebolig med god planløsning
- Idyllisk beliggenhet rett ved sjøen
- Gangavstand til Ilastranda
- Garasje
- Varmepumpe
- 2 bad og separat vaskerom
- Oppussingsbehov

Her er det gode muligheter for å skape ditt eget drømmehjem!



1. Etasje



2. Etasje

 Creative foto

Plantegninger er ikke målt, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	69
Nabolagsprofil	77
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 124 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 29 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 69 m² Beskrivelse: Stue, kjøkken, gang/entre, trappegang, bad/wc, vaskerom/tekniskrom.

2. etasje

BRA-i: 55 m² Beskrivelse: Bad, 3. soverom, trappegang.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m² Beskrivelse: Terrasse.

2. etasje

13 m² Beskrivelse: Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m² Beskrivelse: Garasje.

Ikke målbare arealer

1. Etasje ble målt til sammen ca. 68,86m², avrundes til 69m². Det har blitt med beregnet med ca. 7m² av ytterveggene. Da de er bygget av siporex som er ca. 400mm tykke.

2. Etasje ble målt til ca. 55,3m² av total gulv areal, avrundes til 55m². Det er kun medtatt arealer fra innsiden av yttervegger. Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Det gir et fratrekk på ca. 21m², total målbart gulvareal er ca. 34m².

Totalt målbart gulvareal av boligen, er på ca. 103m² (Sum bygning).

Garasjen målt til ca. 26,79m², avrundes til 27m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Arealbegreper:

BRA-i (internt bruksareal) - Bruksareal av boenheten(e) innenfor omsluttende vegger.
BRA-e (eksternt bruksareal) - Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne/disse.

TBA (terrasse- og balkongareal/åpent areal) - Arealet av terrasser, åpne balkonger, verandaer eller altaner tilknyttet boenheten(e).

GUA (gulvareal) - Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav himlingshøyde).

ALH (areal med lav himlingshøyde) - Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. ALH skal opplyses sammen med BRA. Se GUA over.

Arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og hvor disse arealmålingene er basert på Norsk Standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen(e) ble målt. Beskrivelse av rom er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk. Se eventuelle anmerkninger under punktene «Standard» og/eller «Ferdigattest/brukstillatelse».

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

470.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 470,2m². Tomten er opparbeidet med gressplen, beplantning og gruset gårdsplass.

Ifølge matrikkelutskrift er eiendommen registrert med et beregnet areal på 470,2m² og et oppgitt areal på 245m². Beregnet areal er basert på en oppmåling i digitalt kart, mens oppgitt areal gjerne er hentet fra skylddelingsforretning eller annet historisk delingsdokument. De to sistnevnte er ikke hensyntatt eventuelle senere fradelinger, grensejusteringer, sammenføyninger eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at slike type arealangivelser (med eventuelle tilhørende kart) kan være upresise og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Eiendommen har en nydelig beliggenhet på Fuglevik, et hyggelig og veletablert boligområde som ligger ca. 6 km syd for Moss sentrum. Meget attraktiv beliggenhet helt i ytterkanten av feltet. Her bor du med frodige friarealer rett utenfor døren! Hele området omkranses av store, flotte løvtrær, hovedsakelig eik av anselig alder, derav navnet Eikelunden.

Sjønær beliggenhet med kun ca. 350 meter til ytre Oslofjord. Langs fjorden er det vakkert kystlandskap med strender og svaberg. Fra hjemmet er det ca. 4-5 minutters gange til Fuglevik båthavn og Ilastranda som innbyr til bading, båtliv og vannsport gjennom hele sommerhalvåret. Lyden av bølgene og solens glitrende spill i vannflaten skaper en harmonisk stemning som gjør det lett å finne roen. Solrik vestvendt beliggenhet - perfekt sted hvor flotte solnedganger kan nytes!

Området byr på flotte turmuligheter både langs kysten og i landlige omgivelser med skog og mark. Blomsterstien og Kyststien er begge populære turer som er oppmerket, og som kan følges i mangfoldige kilometer. Kyststien følger kysten fra grensen til Råde, ut rundt Larkollen og inn til Moss. Her er også et eget nett av stier som kalles Blomsterstien. Dette er turstier som går lengre inn i kulturlandskapet, og som er merket med blomsterskilt, noe som er spesielt for Rygge. Blomsterstien og Kyststien utgjør tilsammen over 60km i flott natur.

Fra boligen er det også kun en liten gåtur på ca. 5 minutter til gården Ekeby som er verdt et besøk. Ekeby Gårdsbryggeri er et lite, lokalt bryggeri som holder til i låven på gården. På gården brygger de håndverksøl av nøye utvalgte råvarer - både lokale og internasjonalt anerkjente. Bryggeriet inviterer til ulike sosiale arrangementer, og har åpent utsalg onsdag-lørdag. Hjemmeside: ekeby.no.

Området oppleves som veldig trygt og barnevennlig. Fra eiendommen er det bare en kort kjøretur med bil til flere barnehager og skoler for alle alderstrinn. Se avstander i eget punkt. Det er et mangfoldig tilbud av fritidsaktiviteter for barn og voksne i nærområdet. En av Norges flotteste golfbaner, Evje Golfpark, ligger en kort kjøretur unna. Her er det også fantastiske områder for tur og rekreasjon langs Evjesund og Kajalunden, et av Rygges mange naturreservat.

Det er også kort avstand til alt annet som butikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Fra eiendommen er det ca. 6 km til Moss sentrum med alle byfasiliteter. Det er ca. 7 minutter med bil til Rygge Storsenter med rundt 40 butikker og spisesteder, gratis parkering og 650 parkeringsplasser.

Innen 10-15 minutters kjøreavstand kan du finne et rikt utvalg av butikker og servicetilbud som handelsområdet i Varnaveien med Rygge storsenter, Mosseporten senter og Moss sentrum.

10 minutters kjøretur til jernbanestasjon både i Rygge og i Moss. Her er det hyppige avganger og Oslo S nås på ca 40 minutter! Det er også enkel adkomst til E6 som gjør at du på 45 minutter med bil i hver sin retning når Oslo eller Sverige.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- * Smedhusåsen barnehage (1-5 år) - ca. 2,7 km (4 min med bil)
- * Gubbeskogen Fus barnehage (1-5 år) - ca. 3,8 km (7 min med bil)
- * Ekholt barnehage (0-5 år) - ca. 4,5 km (7 min med bil)

Skoler:

- * Vang skole og ressurscenter (1-7 kl.) - ca. 2,9 km (5 min med bil)
- * Ekholt skole (1-7 kl.) - ca. 3,5 km (7 min med bil)
- * Melløs skole (1-7 kl.) - ca. 4,9 km (9 min med bil)
- * Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) - ca. 4,6 km (7 min med bil)
- * Malakoff videregående skole - ca. 5,6 km (10 min med bil)
- * Kirkeparken videregående skole - ca. 6,6 km (13 min med bil)

Bygningssakkyndig

Jung Bui

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Enebolig fra 1952, påbygg med ekstra etasje i 1984. Boligen er oppført i Siporex på betongdekke, antatt støpt plate på mark. Yttervegger over grunnmur av Siporex med utvendig stående panel, antatt etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger til 2. etasje er oppført i bindingsverk. Sadlet tretak, ytre tekking med stålplater. Takrenner og nedløp i stål. Vinduer av trerammer med 2 lagsglass, fra 1982- 85. Inngangsdør med profilert dørblad, av heltre.

Garasjen er på ca. 27m². Med støpt plate på mark, antatt på stabilt grunn. Vegger av siporex, bekledd med stående panel og puss. Pulpettak av siporex elementer, tekking

med takpapp. Manuelt garasjeport. Merknader: Påvist: - Fukt på vegg og gulv. - Defekt vippeport. - Skade/løs på takpapp. - Tett takrenne.- Registrert vanninnsig på vegg/gulv. - Sprekker/skader riss på vegger, tak og gulv.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (vesentlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Yttervegger: Påvist: - Sprekker/skader/svart sopp i panel. - Flass av maling på panel. - Ikke tilstrekkelig lufting bak panel. - Vedlikeholdsbehov på fasade. TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler: - Vedlikehold, for å forlenge levetiden på bygningsdelen. - At merknadene må overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader.

* Vinduer og ytterdører: - Justerings/vedlikeholds behov på vinduer. - Påvist sopp/mugg på vinduskarmer. - Påvist sprekker/riss/skader på innvendig foringer/lister/karmer. - Påvist avvik ved beslag, vannbord. Utvendig belistninger ligger helt på vannblekk. Dette medfører til fukt og råte. - Påvist skader/riss på terrassedør og ytterdør. - Over forventet levetid. - Løs dørhåndtak til ytterdør. TG2 er satt iht. merknader. Vedlikehold/overflatebehandling/utskifting må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes.

* Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Påvist: - Mose på taket. - Avvik/vedlikeholdsbehov på takrenner. - Rust/flass på kåpebord/takbeslag. - Skorstein/pipe over tak er ikke innsisert. - Avvik på renner og nedløp. - Manglende snøfanger. - Ikke sikkerhetsforsvarlig å innsisere undertak, lekter og yttertekking. TG2 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer for å håndtere merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

* Vaskerom i 1. Etasje: Overflate vegger og himling: Påvist: - Avvik av utførelse av vegg mot murvegg. - Manglende ferdig stilt arbeid rundt vindu/dør. - Manglende luftespalte under dør. - Skade/riss/hakk på vegg. - Manglende avtrekksvifte. TG2 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

* Kjøkken: Påvist: - Skade/hakk/riss på fronter/skap. - Mugg/soppdannelse på silikon mellom kjøkkenbenk. - Svelleskade på benkeplate. - Sprekk/riss i fuger.- Justeringsbehov på fronter. - Manglende komfyrvakt. - Rens/vedlikehold av mekanisk avtrekksvifte. - Skade/riss på gulvbelegg. TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid, anbefales kontakte fagpersonell for utbedringene.

* VVS: - Anlegget vurderes det som utgått på dato. - Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell. TG2 er satt iht.

merknader. Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

* Varmtvannsbereder: Påvist: - Korrosjon i bunn av varmtvannsbereder. -

Varmtvannsbereder er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell. TG2 er satt iht. merknad. Takstmann anbefaler utskifting av varmtvannsbereder i nær fremtid.

* Ventilasjon: Påvist: - Manglende avtrekksvifte på badet i 2.etasje og vaskerom i 1.etasje. - Defekt avtrekksvifte til badet i 1.etasje. - Uvisst når sist anlegget inspisert/rengjort. - Vedlikehold/rens av ventiler og filter til avtrekksvifte på kjøkken. TG2 er satt iht. merknader. Anbefales tiltak/utbedringer, samt montering av avtrekksvifte på badet, samt vedlikehold og rens av ventiler og filter til avtrekk

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Grunn og fundamenter: Påvist: - Sprekker i ringmur. - Synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet. - Fukt på garasje vegg mot grunn. - Ras fare på støttemur. - Manglende drenering, noe som gjør at drenering og sikring mot vann og fuktighet ikke er tilfredsstillende. TG3 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler: - Drenering rundt boligen/garasjen, for sikring mot vann og fuktighet i ringmur. - Det anbefales at denne bygningsdelen overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader. Sjablonmessig anslags for eventuell utbedre merknadene, er på ca. 100-300 000,-

* Balkonger, verandaer og lignende: Påvist:- Svikt/avvik i bærekonstruksjon og bord på terrassen. - Rasfare på støttemur. - Sprekker/riss/skader/grønske på overflater. - Vedlikeholds behov. - Sopp dannelser på overflater. - Rekkverks høyden tilfredsstillende ikke dagens krav for balkong/terrasser som er over 50cm fra bakkenivå. Dagens krav er 100cm. TG3 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer for å håndtere merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Sjablong anslag for utbedringer av merknader, er ca. 25- 50 000,-

* Bad/wc i 1. Etasje.: Overflate vegger og himling: Påvist: - Defekt avtrekksvifte. - Sopp/muggdannelse på vegg, bak dusjkabinett - Defekt taklys. - Skader/riss på våtromstapet. - Justerings behov på dør. TG3 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

* Bad/wc i 1. Etasje.: Overflate gulv: Påvist: - Skade/sprekker/riss i gulv. - Sopp/muggdannelse bak dusjkabinett. - Avvik på belegget under wc. - Avvik fall til sluk, tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm. Dagens krav er min. 25mm til toppen av sluk. TG3 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

* Bad/wc i 1. Etasje.: Membran, tettesjiktet og sluk: Påvist: - Skade/sprekker/riss i gulv.

- Sopp/muggdannelse bak dusjkabinett. - Avvik på belegg under wc. Dusjkabinett ligger over sluk, det var ikke sikkerhets forsvarlig å flytte på den. Dermed er ikke sluket inspisert på befaringsdagen. TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for total renovering av badet er på ca. 100-300 000,-

* Bad/wc i 2. Etasje.: Overflate vegger og himling: Påvist: - Sprekker/riss i takpanel. - Manglende avtrekksvifte, for å føre fukt ut av rommet. - Skade/riss/svelle skade på baderoms innredning. - Avvik på overgang mellom gulv og vegg. - Skade/riss på dør/lister/karm. - Skade på tapet. TG3 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

* Bad/wc i 2. Etasje.: Overflate gulv: Påvist: - Mot fall fra toppen av sluk mot døråpning med ca. 6mm. - Baderommet tilfredsstiller ikke dagens våtromsnorm. TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes.

* Bad/wc i 2. Etasje.: Membran, tettesjiktet og sluk: Påvist: - Mot fall fra toppen av sluk mot døråpning med ca. 6mm. - Avvik av gjennomføring rundt vannrør/avløpsrør i gulv. - Baderommet tilfredsstiller ikke dagens våtromsnorm. TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for total renovering av badet er på ca. 100-300 000,-

* Vaskerom i 1. Etasje: Overflate gulv: Påvist: - Tilfredsstiller ikke dagens våtromsnorm. - Sprekker/skader/riss/flass på gulv. TG3 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

* Vaskerom i 1. Etasje: Membran, tettesjiktet og sluk: Påvist: - Manglende membran. TG3 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Sjablonmessig anslags sum er for både utbedring av gulv og membran. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.08.2025 av Jung Bui teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Bad i 1.etg har fukt bak dusjkabinett, badet er gammelt.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: det kommer inn mus i taket mellom 1. og 2. etg om vinteren, har ikke sett mus inne i huset, bare hørt den i taket

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Svar: Ja.

Beskrivelse: er i bad 1.etg

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Borevann brønn på eiendommen tilhører eiendommen.

Innhold

Eiendommen "ROSE CASTEL II" er bebygd med en enebolig fra 1952 som ble påbygd med 2. etasje i 1984.

Eneboligen inneholder:

1. etasje: Entré, gang/trapperom, stue med utgang til terrasse, kjøkken, badrom og vaskerom.
2. etasje: Gang/trapperom, 3 soverom hvorav det ene med utgang til balkong, badrom og kneloft for lagring.

Boligen har også inntilbygget garasje på ca. 27m².

Standard

Enebolig med vedlikeholdsbehov og tiltak/utbedringer. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

2024: Husvask og malt våren 2024 på nord og vestsiden, grunnet sykdom ble ikke resten av veggene malt.

2023: Varmepumpe av merke Mitsubishi Electric.

2015: Kjøpt av ekstra tomt, på ca. 91m².

1984: Påbygg med 1. etasje.

Parkering

I garasje eller på biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført av takstmann. Det anbefales at fagpersonell gjennomfører måling for å fastslå radonnivået.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med varmepumpe, ved og elektrisitet. Montert luft-til-luft varmepumpe fra 2023 i stuen. Vedfyring med peisovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt gulvvarme i alle rom i 1. etasje (hjemmelshaver opplyser om at alle virker).

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 000 000

Kommunale avgifter

Kr 19 407

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør totalt ca. kr. 19 406,55,- for 2025.

For 2025 gjelder følgende satser for kommunale avgifter (inkl. mva.):

- * Abonnementsgebyr vann: Kr. 632,50,-
- * Å-konto forbruk vann (grunnlag: 97 kubikk): Kr. 2 864,60,-
- * Abonnementsgebyr kloakk: Kr. 948,75,-
- * Stipulert forbruk kloakk (grunnlag: 97 kubikk): Kr. 4 393,95,-
- * Restavfall 140L: Kr. 4 600,-
- * Papir 240L: Kr. 356,25,-
- * Glass/metall 140L: Kr. 356,25,-
- * Plast 240L: Kr. 356,25,-
- * Feie- og tilsynsgebyr: Kr. 448,-
- * Eiendomsskatt: Kr. 4 450,-

Forbruk vann og avløp beregnes/avregnes etter avlest vannmåler (kr. 29,53,- per kubikk for vann og kr. 45,30,- per kubikk for avløp). Størrelse på renovasjonsavgift avhenger av størrelse på dunk(er). Feie- og tilsynsgebyr avhenger av hvor mange pipeløp som må feies/inspiseres. Det gjøres oppmerksom på at avgiftene normalt justeres/reguleres årlig.

Formuesverdi primær

Kr 1 030 092

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 120 366

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud 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 187, bruksnummer 26 i Moss kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste rettigheter vil følge med eiendommen:

* Bestemmelse om vannrett, tinglyst den 07.04.1938, dagboknummer 781. Rettighet hefter i: Gnr. 189, bnr. 1 i Moss kommune.

Dokumentet kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på forespørsel.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for noe av bygningsmassen.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 01.01.1998. Man kan dermed ikke søke om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da rent formelt at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger ifbm. ombygging/påbygg. Tegningene ble godkjent av kommunen i 1984. Terrassen utenfor stuen fremkommer ikke av tegningene, ellers synes innholdet i disse å være i samsvar med dagens bruk.

Avvik beskrevet ovenfor er å anse som lovlighetsmangler. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. Det er ikke kjent med at det er opprettet eller tinglyst avtale om veirett. Det må påregnes kostnader til brøyting og vedlikehold av veien.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for private stikkledninger. Selger opplyser om borevann brønn på eiendommen tilhører eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplan for Moss kommune 2021-2032, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende boligbebyggelse.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Eiendommen står i matrikkelen registrert med én bruksenhet.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke kjent med at det hviler odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

100 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

101 350 (Omkostninger totalt)

117 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 101 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 117 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 120 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 350

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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.

Meglervederlag

Det er avtalt en provisjon på 1,4% av oppnådd totalpris, inkludert eventuell fellesgjeld, minimum kr 44.900,-, ved gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg kommer tilretteleggingsgebyr (kr 12.900,-), oppgjørshonorar (kr 6.900,-), visninger/overtagelse (kr 1.500,- per stykk), markedspakke (kr 19.900,-), søk eiendomsregister og elektronisk signering (kr 2.500,-), samt kommunale opplysninger (kr 3.500,-). Alle beløp er inklusive mva. Meglerforetaket har ikke krav på provisjon og oppgjørshonorar dersom handel ikke kommer i stand i oppdragstiden eller hvis oppdraget sies opp.

Ansvarlig megler

Anine Lind

Daglig leder / Eiendomsmegler

anine.lind@aktiv.no
Tlf: 921 33 023

Ansvarlig megler bistås av

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

Baard Janitz
Eiendomsmegler
baard.janitz@aktiv.no
Tlf: 971 43 122

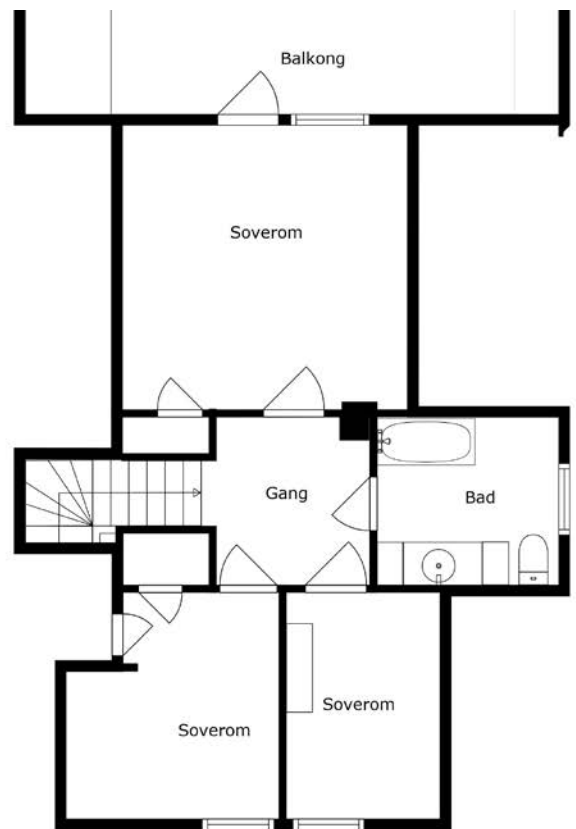
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

08.08.2025



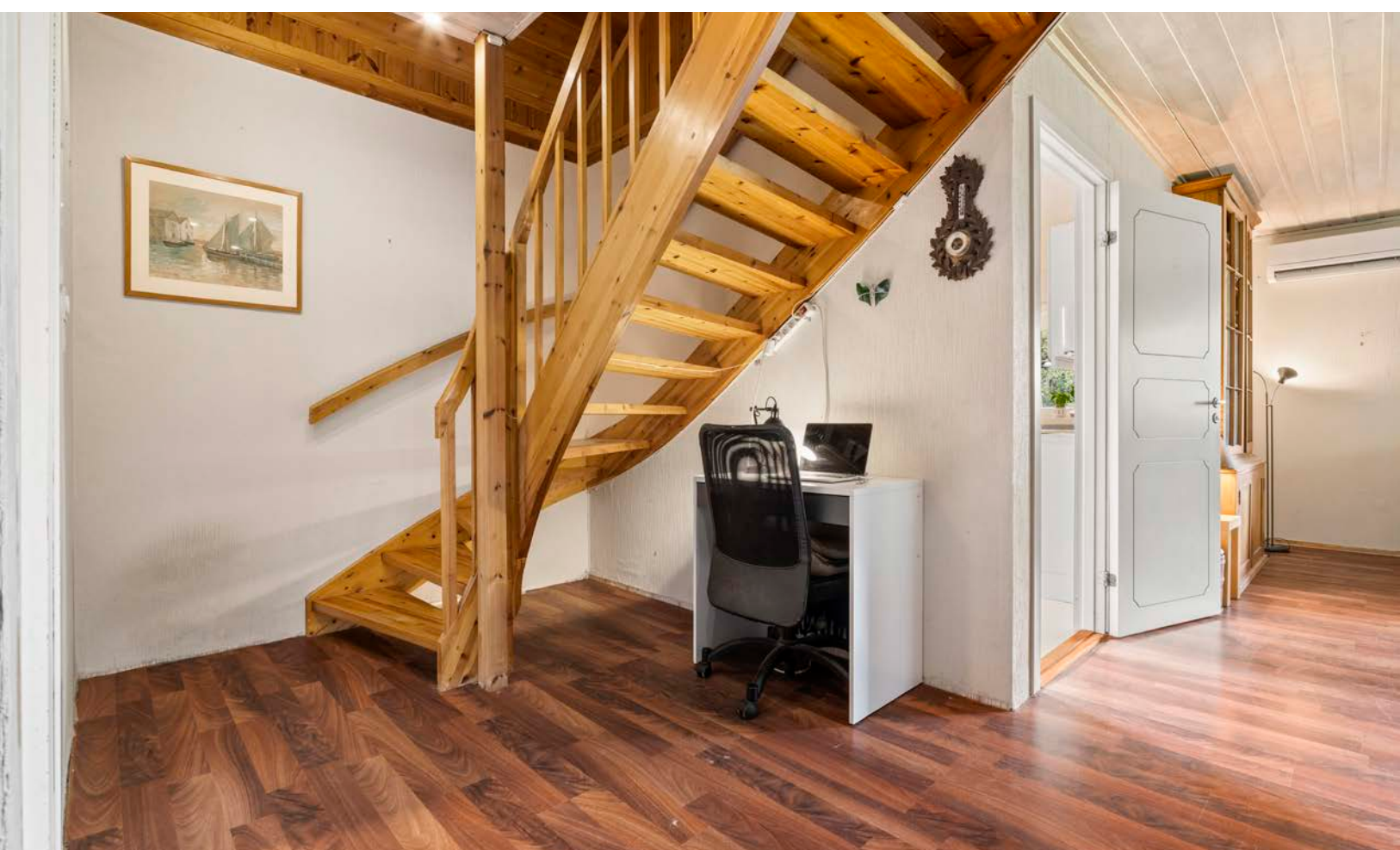














































Plantegning




Creative foto

Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

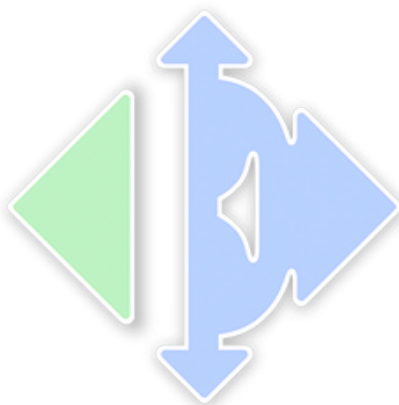


Plantegninger er ikke målbar, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Enebolig
Eikelunden 8
1570 Dilling



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
10	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Jung Bui

Dato: 06/08/2025

Kråkåsveien 9

Våler 1592

+4745444601

jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:187, Bnr: 26
Hjemmelshaver:	An-Magritt Skancke-Garmaker
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	470 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat via offentlig vei.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Regulering:	Jfr. Megler ved salg.
Offentl. avg. pr. år:	Inntentes av megler ved salg
Forsikringsforhold:	Inntentes av megler ved salg
Ligningsverdi:	Inntentes av megler ved salg
Byggeår:	1959

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.07.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Taket og skorstein/pipe ble ikke inspisert, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig for besiktigelse.
Oppdragsgiver:	An-Magritt Skancke-Garmaker
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.

OM TOMTEN:

Tomteareal på ca. 470m².
Opparbeidet med grus, gressplen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig fra 1952, påbygg med ekstra etasje i 1984.

Boligen er oppført i Siporex på betongdekke, antatt støpt plate på mark.

Yttervegger over grunnmur av Siporex med utvendig stående panel, antatt etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger til 2. etasje er oppført i bindingsverk.

Sadlet tretak, ytre tekking med stålplater. Takrenner og nedløp i stål.

Vinduer av trerammer med 2 lagsglass, fra 1982- 85.

Inngangsdør med profilert dørblad, av heltre.

I 2. etasje brukes kneloftet som lagringsplass, samt at det er oppført skap plasser/lagringsplasser.

Varmekabler i alle rom i 1. etasje (hjemmelshaver opplyser om at alle virker)

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med vedlikeholdsbehov og tiltak/utbedringer.

Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger.

Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

ANNET:

Parkering:

- Parkering på egen tomt.

Oppvarming:

- Varmepumpe, peis forøvrig elektrisk oppvarming. Varmekabler i alle rom i 1. etasje (hjemmelshaver opplyser om at alle virker)

DOKUMENTKONTROLL:

- PropCloud.no

- Tidligere salgsrapport.

- Matrikkelbrev, utskriftsdato 05.10.2016.

- Tidligere tegninger.

- Egenerklæringsskjema.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Tak/himling:

- Panel, takess plater.

Vegger:

- Malte plater, våtroms tapet, tapet og fliser over kjøkkenbenk .

Gulv:

- Laminat, malt betong, gulvbelegg på vaskerom/tekniskrom, bad/wc i første og andre etasje, samt gang/entre.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Stue:

- Skade/hakk/riss på vegger, tak og gulv.

- Nivå forskjell opp mot 15mm.

Gang/entre.

- Skade/hakk/riss på vegger, tak, gulv, lister og karmer.

Trappegang i 1 og 2. etasje.

- Skade/hakk/riss på vegger, tak, gulv, lister og karmer.

Soverom 1, 2 og 3.

- Skade/knirk/hakk/riss på vegger, tak, gulv, lister og karmer.

- Nivå forskjell opp mot 15mm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

2024:

- Husvask og malt våren 2024 på nord og vestsiden, grunnet sykdom ble ikke resten av veggene malt.

2023:

- Varmepumpe av merke Mitsubishi Electric.

2015:

- Kjøpt av ekstra tomt, på ca. 91m²

1984:

- Påbygg med 1. etasje.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	69m²			16m²	69m²	
2.Etasje.	55m²			13m²	55m²	
SUM BYGNING	124m²			29m²	124m²	
SUM BRA	131m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	27m²					
SUM BYGNING	27m²					
SUM BRA	32m²					

BRA-i:

1.Etasje:

- Stue, kjøkken, gang/entre, trappegang, bad/wc, vaskerom/tekniskrom.

2.Etasje:

- Bad, 3. soverom, trappegang.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

1. Etasje ble målt til sammen ca. 68,86m², avrundes til 69m². Det har blitt medregnet med ca. 7m² av ytterveggene. Da de er bygget av siporex som er ca. 400mm tykke.
2. Etasje ble målt til ca. 55,3m² av total gulv areal, avrundes til 55m². Det er kun medtatt arealer fra innsiden av yttervegger. Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstiller ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Det gir et fratrekk på ca. 21m², total målbart gulvareal er ca. 34m².

Totalt målbart gulvareal av boligen, er på ca. 103m² (Sum bygning)
Garasjen målt til ca. 26,79m², avrundes til 27m²

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er på ca. 27m².
Med støpt plate på mark, antatt på stabilt grunn.
Vegger av siporex, bekledd med stående panel og puss.
Pulpettak av siporex elementer, tekket med takpapp.

Manuelt garasjeport.

Merknader.

Påvist:

- Fukt på vegg og gulv.
- Defekt vippeport.
- Skade/løs på takpapp.
- Tett takrenne.
- Registrert vanninnsig på vegg/gulv.
- Sprekker/skader riss på vegger, tak og gulv.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

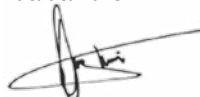
Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

06/08/2025



Jung Bui

1. Grunn og fundamenter**TG 3** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Byggegrunn er ukjent, antatt støpt plate på mark.

Når fundamentet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det være lurt å følge opp med jevnlig kontroll for å sikre at dreneringen fungerer som den skal og at det ikke oppstår problemer med grunnforholdene.

Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden på fundamentet eller dreneringen, kan det være en god idé å få utført en grundigere vurdering av en bygningssakkyndig eller geoteknisk ekspert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten, på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Merknader:

Påvist:

- Sprekker i ringmur.
- Synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.
- Fukt på garasje vegg mot grunn.
- Ras fare på støttemur.
- Manglende drenering, noe som gjør at drenering og sikring mot vann og fuktighet ikke er tilfredsstillende.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Boligen er antatt oppført på stabilt terreng.

Grus belagt og gressplen rundt boligen.

Merknader:

- Synlig fall fra grunnmur.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført som bindingsverk av tre, antatt isolert etter datidens byggeskikk. Bekledd med stående panel.

Selve vegg konstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det ble foretatt stikktaking og fuktkontrollert stedvis på panel, ikke påvist forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:

- Sprekker/skader/svart sopp i panel.
- Flass av maling på panel.
- Ikke tilstrekkelig lufting bak panel.
- Vedlikeholdsbehov på fasade.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører av trerammer med 2 lags glass fra 1982- 85.

Inngangsdør av merke Leksand, med brannteknisk klass EL30. Antatt er fra byggeår.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

Merknader:

- Justerings/vedlikeholds behov på vinduer.
- Påvist sopp/mugg på vinduskarmer.
- Påvist sprekker/riss/skader på innvendig foringer/lister/karmer.
- Påvist avvik ved beslag, vannbord. Utvendig belistninger ligger helt på vannblekk. Dette medfører til fukt og råte.
- Påvist skader/riss på terrassedør og ytterdør.
- Over forventet levetid.
- Løs dørhåndtak til ytterdør.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Saltak av konstruksjon, ytre teking med dobbelkrum betong takstein. Antatt undertaket er tett.

Merknader:

- Undertaket er ikke inspisert, kun fra knelofsluke.
 - Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll av utvendig takteking.
 - Skorstein over tak er ikke inspisert/kontrollert.
- Samt det var begrenset inspeksjons muligheter rundt gjennomføringer igjennom tak.
- Hjemmelshaver opplyser om at det er skadedyr i taket/boligen.
 - Manglende snøfanger på taket, takstmann anbefaler montering av snøfanger for å unngå snø/isras, skader på personer og eiendeler.
 - Det gjøres kun en skjønsmessig vurdering av forholdene.
 - Loft ble ikke inspisert av takstmann, Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig for sjekk/kontroll på befaringsdagen.
- Anbefales kontroll/sjekk i nær fremtid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1984

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende.

Vedlikeholds nivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Fallet vurderes som tilstrekkelig.

Det er påvist avvik på sluk eller renner.

Det er ikke påvist overløp.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak fra 1984 av sutaksplater, antatt undertak er tett. Yttertekking av dobbelkrum betong takstein.

Merknader:

Påvist:

- Mose på taket.
- Avvik/vedlikeholdsbehov på takrenner.
- Rust/flass på kapebord/takbeslag.
- Skorstein/pipe over tak er ikke inspisert.
- Avvik på renner og nedløp.
- Manglende snøfanger.
- Ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Bygningsdel ikke undersøkt.

Merknader:

- Bygningsdel ikke undersøkt.
- Takstmann anbefaler nærmer kontroll/sjekk av fagpersonell.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har en terrasse på ca. 16m² i 1.etasje. Tilgang via skyvedør i stuen.

Bygget på bakkeplan, med impregnerte materialer.

Balkong på ca. 14m² i gulvflate, tilgang via balkongdør i soverom 1 i 2.etasje.

Bygget med impregnerte materialer, rekkverks høyde på ca. 90cm.

Merknader:

Påvist:

- Svikt/avvik i bærekonstruksjon og bord på terrassen.
- Rasfare på støttemur.
- Sprekker/riss/skader/grønske på overflater.
- Vedlikeholds behov.
- Sopp dannelser på overflater.
- Rekkverks høyden tilfredsstillende ikke dagens krav for balkong/terrasser som er over 50cm fra bakkenivå. Dagens krav er 100cm.

7. Våtrom**7.1 Bad/wc i 1. Etasje.****TG 3** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom er innredet med enkel vask med ettgreps blandebeholder, under/overskap med lys, speil, dusjkabinett, frittstående wc, avtrekks vifte og taklys i taket.

Himling:

- Panel.

Vegger:

- Våtromstapet.

Merknader:

Påvist:

- Defekt avtrekksvifte.
- Sopp/muggdannelse på vegg, bak dusjkabinett
- Defekt taklys.
- Skader/riss på våtromstapet.
- Justerings behov på dør.

TG 3 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er innsisert.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Støpt betong gulv med beleg.

Fall mot sluk ved døråpning er ca. 12mm.

Merknader:

Påvist:

- Skade/sprekker/riss i gulv.
- Sopp/muggdannelse bak dusjkabinett.
- Avvik på beleg under wc.
- Avvik fall til sluk, tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm. Dagens krav er min. 25mm til toppen av sluk.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Uvisst alder på membran/belegg.

Det ble gjort hullboring i et tilstøtende rom eller vegg, samt det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:

- Skade/sprekker/riss i gulv.
- Sopp/muggdannelse bak dusjkabinett.
- Avvik på belegg under wc.

Dusjkabinett ligger over sluk, det var ikke sikkerhets forsvarlig å flytte på den. Dermed er ikke sluket inspisert på befaringsdagen.

7.2 Bad/wc i 2. Etasje.

TG 3 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.
 Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom er innredet med enkel vask med ettgreps blandebatteri, underskap og sideskap, speil med lys, badekar med blandebatteri, panelovn og frittstående wc.

Himling:

- Panel.

Vegger:

- Våtromstapet.

Merknader:

Påvist:

- Sprekker/riss i takpanel.
- Manglende avtrekksvifte, for å føre fukt ut av rommet.
- Skade/riss/svelle skade på baderoms innredning.
- Avvik på overgang mellom gulv og vegg.
- Skade/riss på dør/lister/karm.
- Skade på tapet.

TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Gulvbelegg med oppbrett mot vegg på ca. 6cm.

Merknader:

Påvist:

- Mot fall fra toppen av sluk mot døråpning med ca. 6mm.
- Baderommet tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm.

TG 3 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Uvisst

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Uvisst alder på gulvbelegg.

Synlig belegg under klemring i sluk.

Det ble gjort hullboring i et tilstøtende rom eller vegg, og det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen

Merknader:

Påvist:

- Mot fall fra toppen av sluk mot døråpning med ca. 6mm.
- Avvik av gjennomføring rundt vannrør/avløpsrør i gulv.
- Baderommet tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm.

7.3 Vaskerom i 1. Etasje.

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom innredet med:

- Servant med 2 kummer, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel, vegg ventil, vindu, hyller, varmvannsbereder.

Tak:

- Takess plater.

Vegger:

- Malte plater.

Merknader:

Påvist:

- Avvik av utførelse av vegg mot murvegg.
- Manglende ferdig stilt arbeid rundt vindu/dør.
- Manglende luftespalte under dør.
- Skade/riss/hakk på vegg.
- Manglende avtrekksvifte.

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er inspisert.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er påvist flekker eller andre skader.

Betong støpt gulv, stedvis oppbrett mot vegg med beleg, eller malt gulv.

Merknader:

Påvist:

- Tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm.
- Sprekker/skader/riss/flass på gulv

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Uvisst
 Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Gulvet er malt samt stedvis belagt med beleg.

Det ble gjort hullboring i vegg, og det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:

Påvist:

- Manglende membran.

8. Kjøkken

8.1 1

TG 2 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra Uvisst.
 Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken er innredet med:

- Under/overskap med profilerte og glass fronter, laminerte benkeplater, dobbel kummer med ettgreps blandebatteri, fliser over benkeplater, mekanisk avtrekksvifte, frittstående komfyr med stekeovn og kjøl/fryseskap, micro ovn.

Tak:

- Takess plater.

Vegger:

- Tapet og fliser.

Gulv:

- Gulv beleg.

Merknader:

Påvist:

- Skade/hakk/riss på fronter/skap.
- Mugg/soppdannelse på silikon mellom kjøkkenbenk.
- Svelleskade på benkeplate.
- Sprekk/riss i fuger.
- Justerings behov på fronter.
- Manglende komfyrvakt.
- Rens/vedlikehold av mekanisk avtrekksvifte.
- Skade/riss på gulvbelegg.

9. Rom under terreng**9.1 Bygningsdelen eksisterer ikke.****Ingen** 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

10. VVS**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1984

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Hovedsakelig vannførende rør i kobber og avløpsrør av plast. Anlegg er antatt fra 1984.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen, Tilgang via vaskerom i 1. etasje.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:

- Anlegget vurderes det som utgått på dato
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Uvisst.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er på ca. 200l av merke Hekla, ukjent alder. Direkte tilkoblet til egen veggboкс.

Den er plassert inne på vaskerom.

Merknader:

Påvist:

- Korrosjon i bunn av varmtvannsbereder.
- Varmtvannsbereder er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Iht. egenerklæringsskjema fra hjemmelshaver, så er det opplyst at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i Uvisst.

Det var sist inspisert i Uvisst.

Det var rengjort i Uvisst.

Anlegget ble sist fornyet i Uvisst.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon fra vinduer/dører samt ventiler på vinduer, og mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad i 1. etasje.

Merknader:

Påvist:

- Manglende avtrekksvifte på badet i 2. etasje og vaskerom i 1. etasje.
- Defekt avtrekksvifte til badet i 1. etasje.
- Uvisst når sist anlegget inspisert/rengjort.
- Vedlikehold/rens av ventiler og filter til avtrekksvifte på kjøkken.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Uvisst.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1952

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Uvisst.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med skrusikringer og kursfortegnelse. Den er plassert inne i garasjen.

Merknader:

- Påvist utett sikringsskap, fare for støt.
- Påvist korrosjon i en sikring.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell. Takstmann anbefaler el-takst/sjekk av anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

- Radonmåling er ikke utført av takstmann. Det anbefales at fagpersonell gjennomfører måling for å fastslå radonnivået.
 - For oppdaterte, godkjente tegninger og informasjon om godkjenning av rommenes bruk, vennligst kontakt megler.
 - 2. etasje ble målt til ca. 55,3m² av total gulv areal, avrundes til 55m². Etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstillende ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger. Det gir et fratrekk på ca. 21m², total målbart gulvareal er ca. 34m².
- Totalt målbart gulvareal av boligen, er på ca. 103m² (Sum bygning 69+34= 103m²)

- Muntlig informasjon er gitt av hjemmelshaver, og omfatter alle årstall samt bygningsmessige påkostninger som er dokumentert i takstdokumentet.

- Takets tilstand er vurdert skjønnsmessig fra bakkenivå, da takstmann mener at en inspeksjon oppå taket ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.

- Loft er ikke inspisert, inspeksjon var ikke forsvarlig av sikkerhetsmessige årsaker.

- Kneloft er kun inspisert ved luke, da takstmann vurderer at en ytterligere inspeksjon ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige grunner. Vurderingene er basert på det som er synlig og oppdaget fra kneluke.

- Boligen har romhøyde fra 2360mm opptil ca. 2430mm.

- Påvist nivå forskjell i gulvet til 1 og 2.etasje, opptil ca. 15mm.

- Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelige å oppdage på befaringen, særlig innenfor områder som membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsrør.

- Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.

- Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

- Peis/pipe, defekt tettings pakning, utett rør gjennomføring til pipe.
- Manglende fluenetting i gesimskasser.
- Defekt markise til terrasse.
- Støttemur mot bak huset, samt ved siden av terrassen. (fare for ras)
- Drenering mot garasje vegg, fra baksiden.
- Defekt garasjeport.
- Tak overbygg ved inngangsdøra.
- Skadedyr kontroll/sjekk. (hjemmelshaver opplyser om at det er påvist skadedyr i boligen)
- El-takst/sjekk av anlegget.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler: - Vedlikehold, for å forlenge levetiden på bygningsdelen. - At merknadene må overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er satt iht. merknader. Vedlikehold/overflatebehandling/utskifting må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer for å håndtere merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.3.1	Vaskerom i 1. Etasje. Overflate vegger og himling
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
8.1	1 1
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid, anbefales kontakte fagpersonell for utbedringene.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er satt iht. merknader. Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 er satt iht. merknad. Takstmann anbefaler utskifting av varmtvannsbereder i nær fremtid.
10.5	Ventilasjon
	TG2 er satt iht. merknader. Anbefales tiltak/utbedringer, samt montering av avtrekksvifte på badet, samt vedlikehold og rens av ventiler og filter til avtrekksvifte på kjøkkenet er viktig for å sikre god luftkvalitet, effektiv drift og forhindre oppbygging av fett og smuss.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG3 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler: - Drenering rundt boligen/garasjen, for sikring mot vann og fuktighet i ringmur. - Det anbefales at denne bygningsdelen overvåkes videre for å følge med på utviklingen. Dette indikerer at det er behov for ekstra oppfølging for å sikre at eventuelle fare for større skader eller følgeskader. Sjablonmessig anslags for eventuell utbedre merknadene, er på ca. 100-300 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer for å håndtere merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Sjablong anslag for utbedringer av merknader, er ca. 25- 50 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-
7.1.1	Bad/wc i 1. Etasje. Overflate vegger og himling
	TG3 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.1.2	Bad/wc i 1. Etasje. Overflate gulv
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.1.3	Bad/wc i 1. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for total renovering av badet er på ca. 100-300 00,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.2.1	Bad/wc i 2. Etasje. Overflate vegger og himling
	TG3 er satt iht. merknader. Takstmannen anbefaler å gjennomføre tiltak og utbedringer av merknadene innen nær fremtid. Dette vil bidra til å forbedre luft og ivareta byggets tilstand. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.2.2	Bad/wc i 2. Etasje. Overflate gulv
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes.
7.2.3	Bad/wc i 2. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags sum for total renovering av badet er på ca. 100-300 000,-
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.3.2	Vaskerom i 1. Etasje. Overflate gulv
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

7.3.3	Vaskerom i 1. Etasje. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid, for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Sjablonmessig anslags sum er for både utbedring av gulv og membran.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250038	

Selger 1 navn	
An-Magritt Skancke-Garmaker	

Gateadresse	
Eikelunden 8	

Poststed	Postnr
DILLING	1570

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1114250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad i 1.etg har fukt bak dusjkabinett, badet er gammelt.

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 114250038

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borevann brønn på eiendommen tilhører eiendommen.

Document reference: 1114250038

Tilleggskommentar

Har bodd i boligen i 11 år. Det eneste arbeid som er utført er kjøp og installasjon av varmepumpe av Coop Obs bygg i Moss.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
AnMagritt	569e86628959fd5a3d0a	27.07.2025	Signer authenticated by
SkanskeGarmake	bedf99e2343a708469a2	09:23:49 UTC	One time code

Document reference: 1114250038

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

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	ROSE CASTEL II	Beregnet areal	470.2
Etablert dato	09.11.1957	Historisk oppgitt areal	245
Oppdatert dato	26.10.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Seksjonert☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	187/26
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	187/26
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	02.09.2016	87/10		
Oppmålingsforr.	05.10.2016			186/4, 187/10, 187/26, 187/108
Skylddeling	09.11.1957			187/5 (-245), 187/26 (245)
Skylddeling				
Forretning over eksist. matrikkelenhet	10.06.2009			
Feilretting				186/4, 187/5, 187/9, 187/26, 187/28
Forretning over eksist. matrikkelenhet	11.06.2009			
Feilretting				0136-87/7, 186/4, 187/9, 187/26, 187/28

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6584333	594211	0	Ja	470.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKANCKE-GARMAKER AN-M F250455*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Eikelunden 8 1570 1570 DILLING	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Eikelunden 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1570 DILLING	Kirkesogn	02040401 Rygge
Grunnkrets	1102 Fuglevik	Tettsted	204 Fuglevik
Valgkrets	7 Ekholt/Vang		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6521762		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1953
2	6521762	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	06.02.1987
3	148382255		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygningsnummer utgått (BU)	01.01.2019

1: Bygning 6521762: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	167
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	167
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1953	23.04.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Eikelunden 8	H0101	187/26	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	126	0	126	0	0	0

2: Bygningsendring 6521762-1: Påbygg, Tatt i bruk 06.02.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	52
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	52
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	20.01.1985	20.01.1985
Tatt i bruk	06.02.1987	06.02.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Eikelunden 8	-	187/26	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0

3: Bygning 148382255: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygningsnummer utgått 01.01.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		09.08.2007
Bygningsnummer utgått	01.01.2019	08.05.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	187/26	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

Nabolagsprofil

Eikelunden 8 - Nabolaget Fuglevik - vurdert av 12 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vang Linje 200	5 min 2.6 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	10 min 6.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

Skoler

Vang skole og ressurscenter (1-7 kl.) 190 elever, 12 klasser	5 min 2.9 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	7 min 3.5 km
Melløs skole (1-7 kl.) 346 elever, 23 klasser	8 min 4.9 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	7 min 4.6 km
Hoppert skole (8-10 kl.) 436 elever, 31 klasser	17 min 8.3 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	10 min 5.6 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	13 min 6.6 km

«Hyggelig lite samfunn hvor det er lett å slå av en prat, flotte strender og marina»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

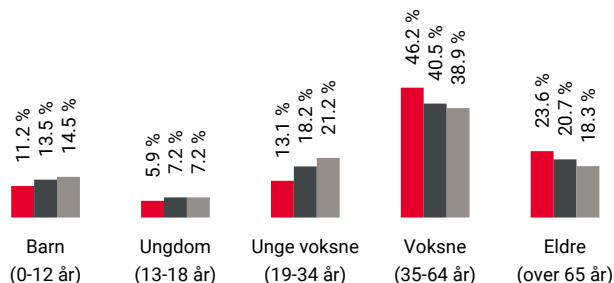
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fuglevik	591	255
Moss kommune	50 290	23 847
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smedhusåsen barnehage (1-5 år) 80 barn	4 min 2.7 km
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 3.8 km
Ekholt barnehage (0-5 år) 72 barn	7 min 4.5 km

Dagligvare

Spar Ekholt	5 min
Coop Obs Rygge Post i butikk, PostNord	8 min 4.1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 89/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

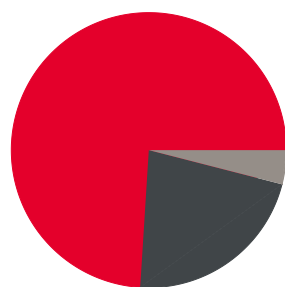
⚽ Fuglevik balløkke 0.1 km
Ballspill

⚽ Vang skole 5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill 2.9 km

🚴 Toppform fitness 7 min 🚗

🚴 Fokus Trening 7 min 🚗

Boligmasse



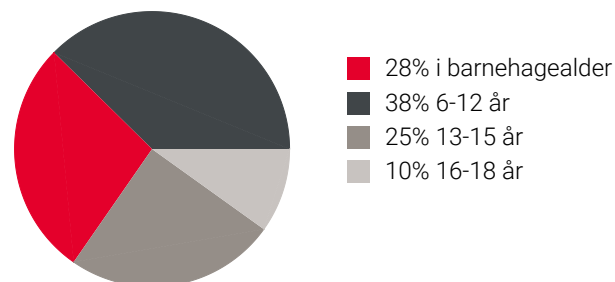
■ 74% enebolig
■ 22% rekkehus
■ 4% annet

Varer/Tjenester

📦 Rygge Storsenter 8 min 🚗

🏪 Apotek 1 Rygge Storsenter 8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

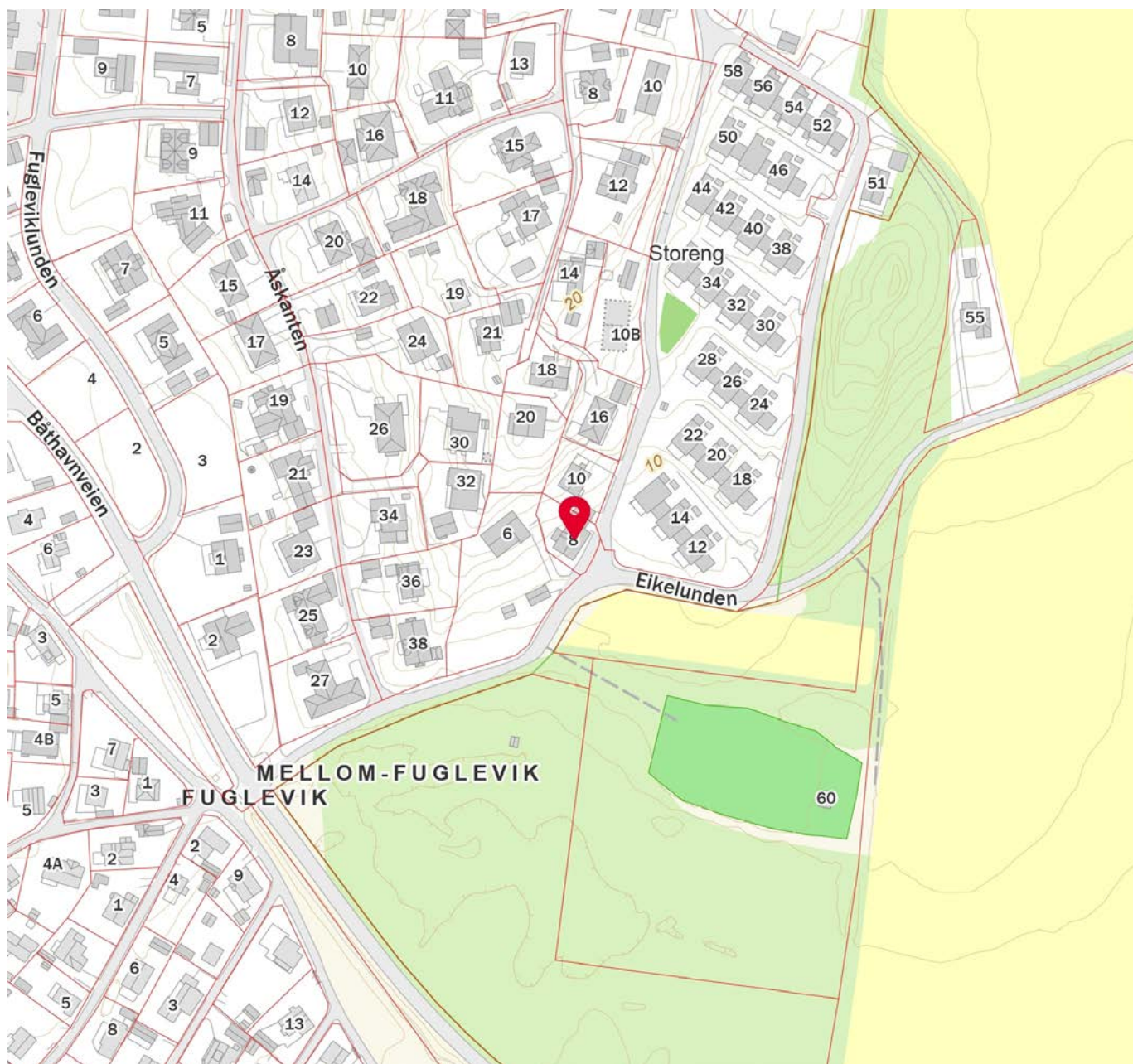
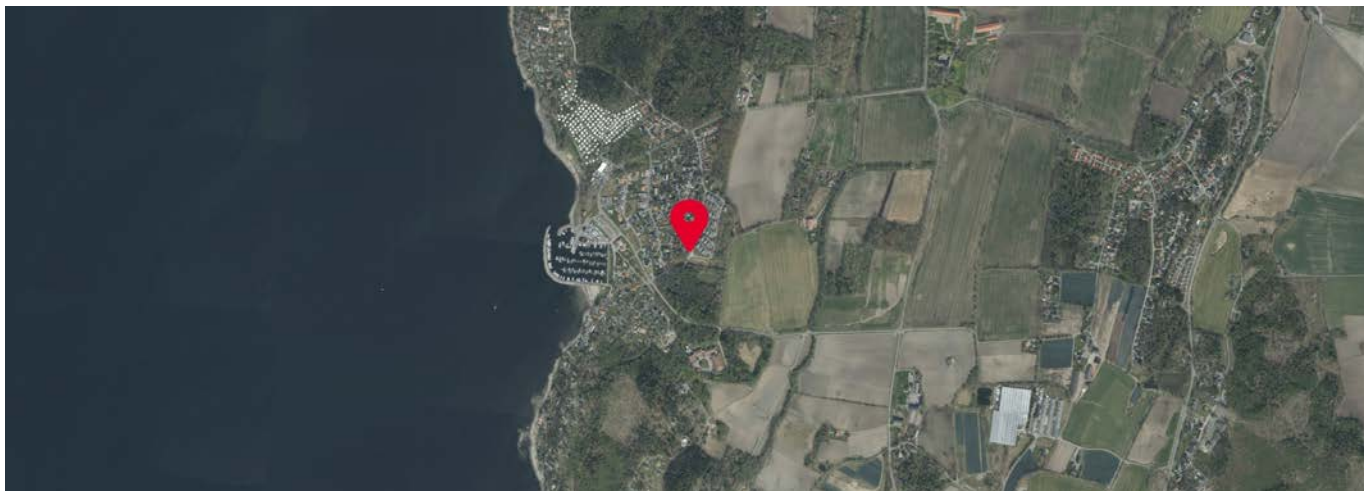


0% 46%

■ Fuglevik
■ Moss kommune
■ Norge

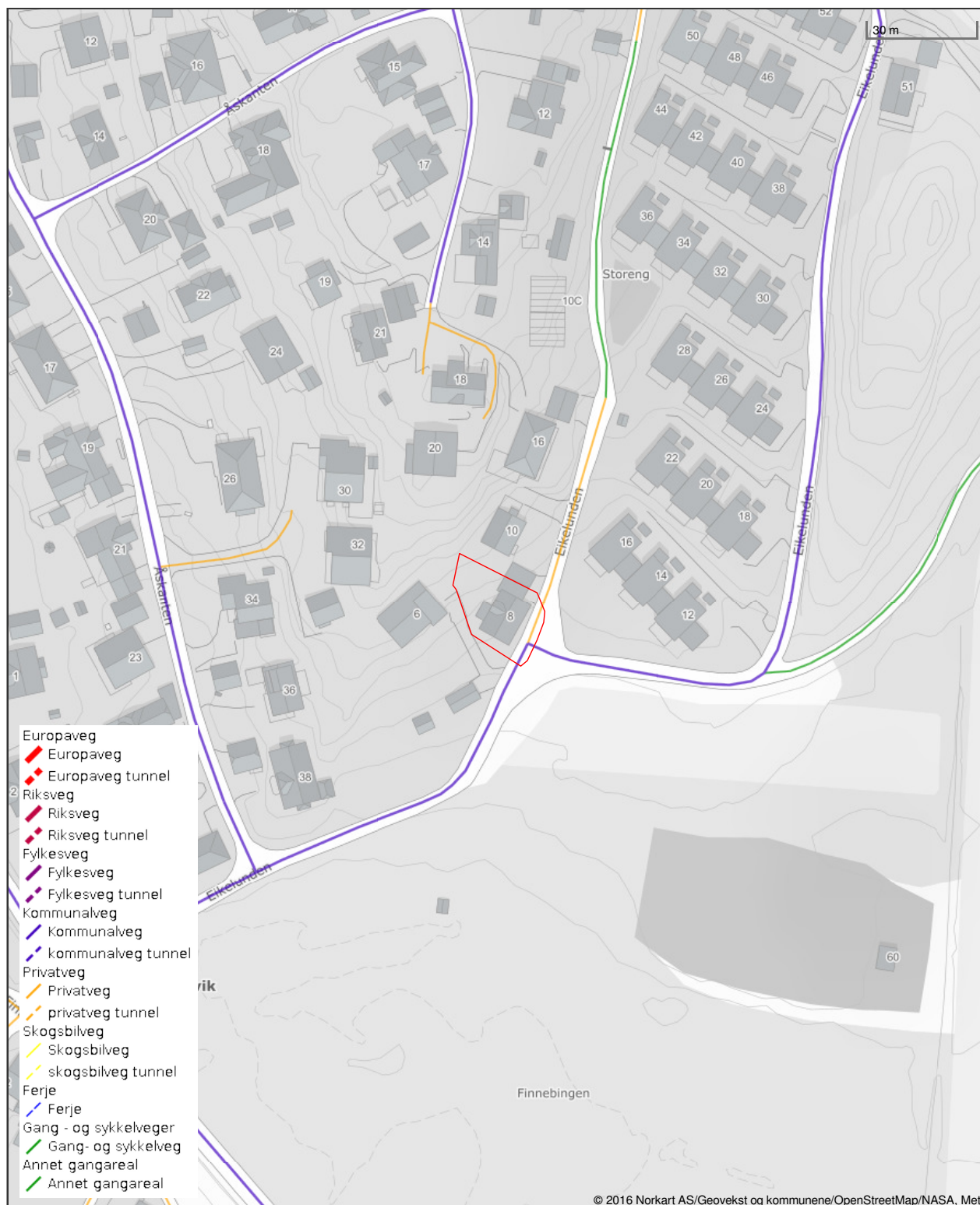
Sivilstand

		Norge
Gift	50%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





Vegstatuskart for eiendom 3103 - 187/26//





Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 21.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	187	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eikelunden 8, 1570 DILLING								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0122089865	164	21.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	96

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 21.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	187	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eikelunden 8, 1570 DILLING								

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

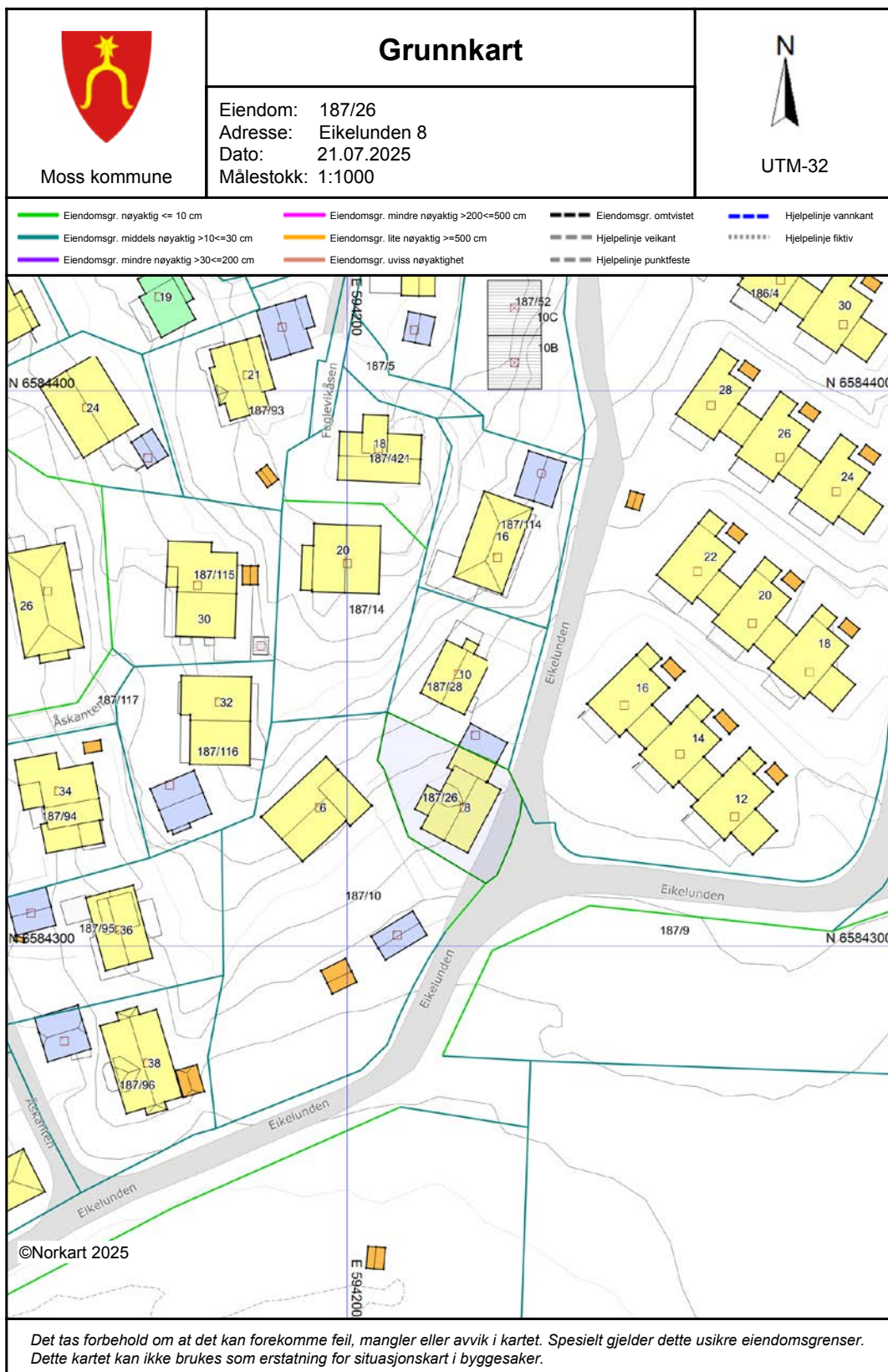
Plantyper uten treff

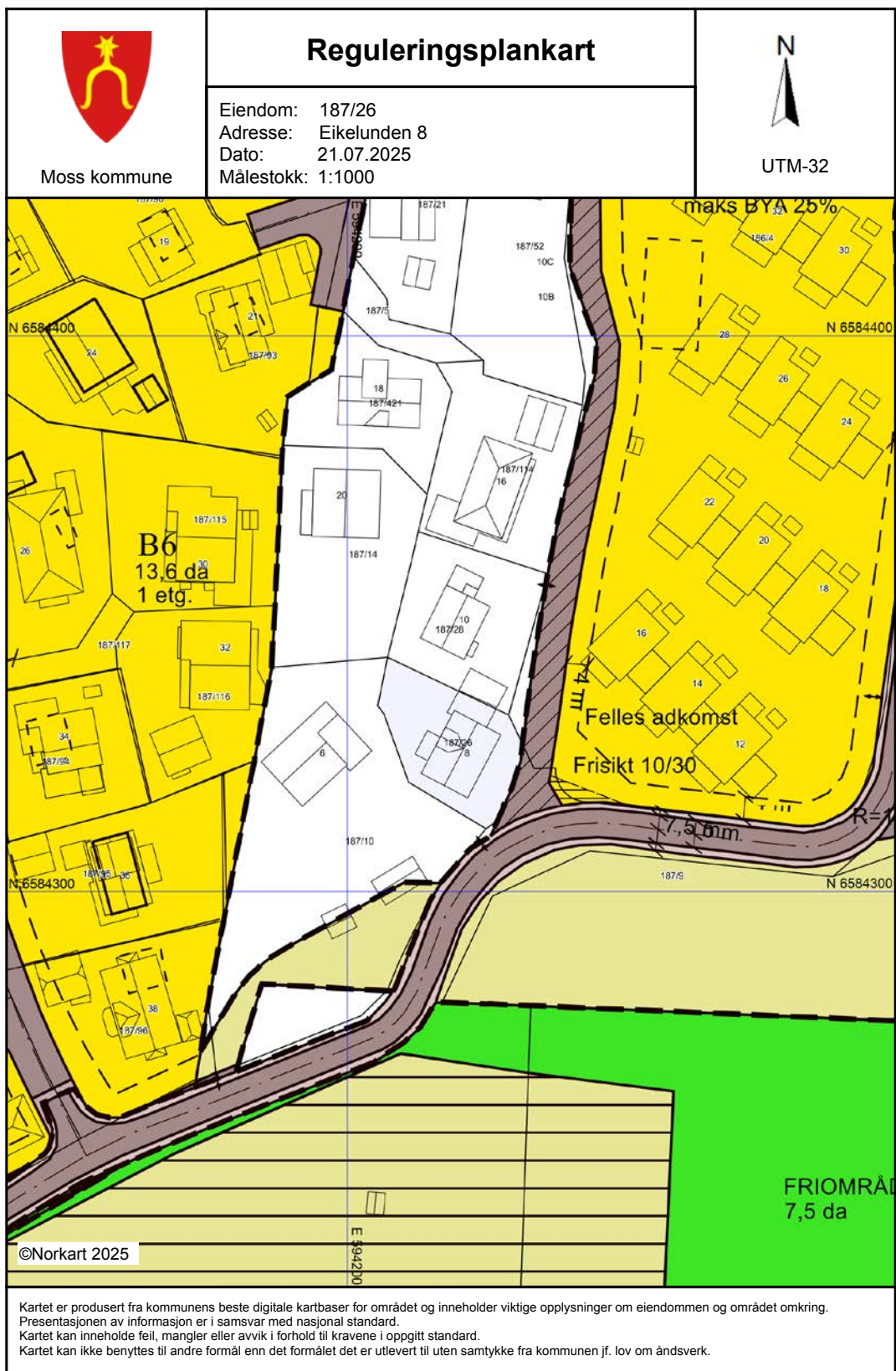
- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner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

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	470 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	
	Områdenavn	Bolig	





Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25)
	Landbruksområder
	Område for jord- og skogbruk
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)
	Friområder
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25)
	Frisiktsone ved veg
	Naturvernområde (på land)
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25)
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25)
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

	Moss kommune Kommunenr.: 3103 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no	25.07.2025
	MEGLEROPPLYSNINGER	

Gnr.:	187	Bnr.:	26	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: Eikelunden 8							

1000 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Ordrenummer 1049442

	Ja	Nei
Midlertidig brukstillatelse	☐	☒
Ferdigattest	☐	☒
Hvis brukstillatelse eller ferdigattest er utstedt, oversendes dette pr. post ☐ elektronisk ☒		

Merknader:



Moss kommune

Reguleringsplanforslag

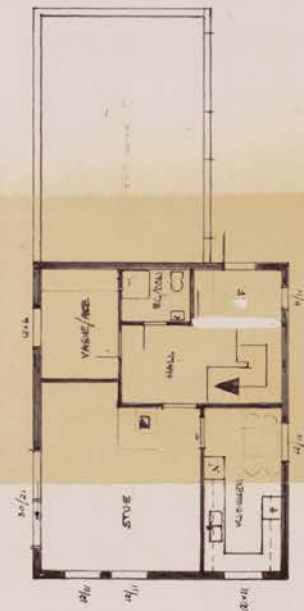
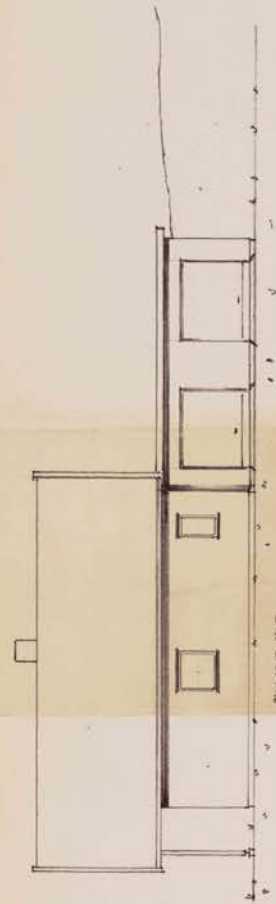
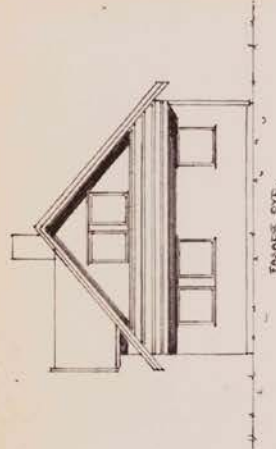
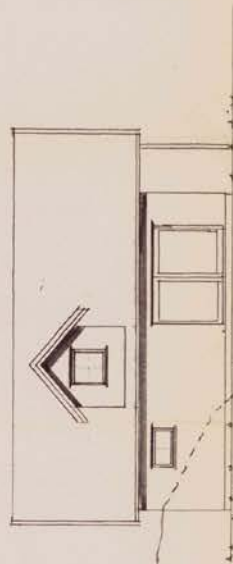
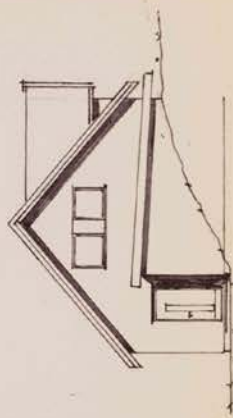
Eiendom: 187/26
Adresse: Eikelunden 8
Dato: 21.07.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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



PLANER OG FASADER.

PLAN 1. ETG.

FASADE

NR! ALLE MÅL KONROLLERES.

Sok nr. 21 1984
Godkendt i bygningrådets møde
den 31.1.84

OLD PAVLEEN.
STORRENN. 29.
1570 DILLING.
OMBYGGING AV STORRENN. 27.

1/100.
H. Høegslev & Sønner AS.



Oversiktskart for eiendom 3103 - 187/26//



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

	Moss kommune Kommunenr.: 3103 Postadresse: Postboks 175 Postnr./-sted: 1501 MOSS Telefon: 69 24 80 00 Email: post@moss.kommune.no Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no	21.07.2025
	MEGLEROPPLYSNINGER	

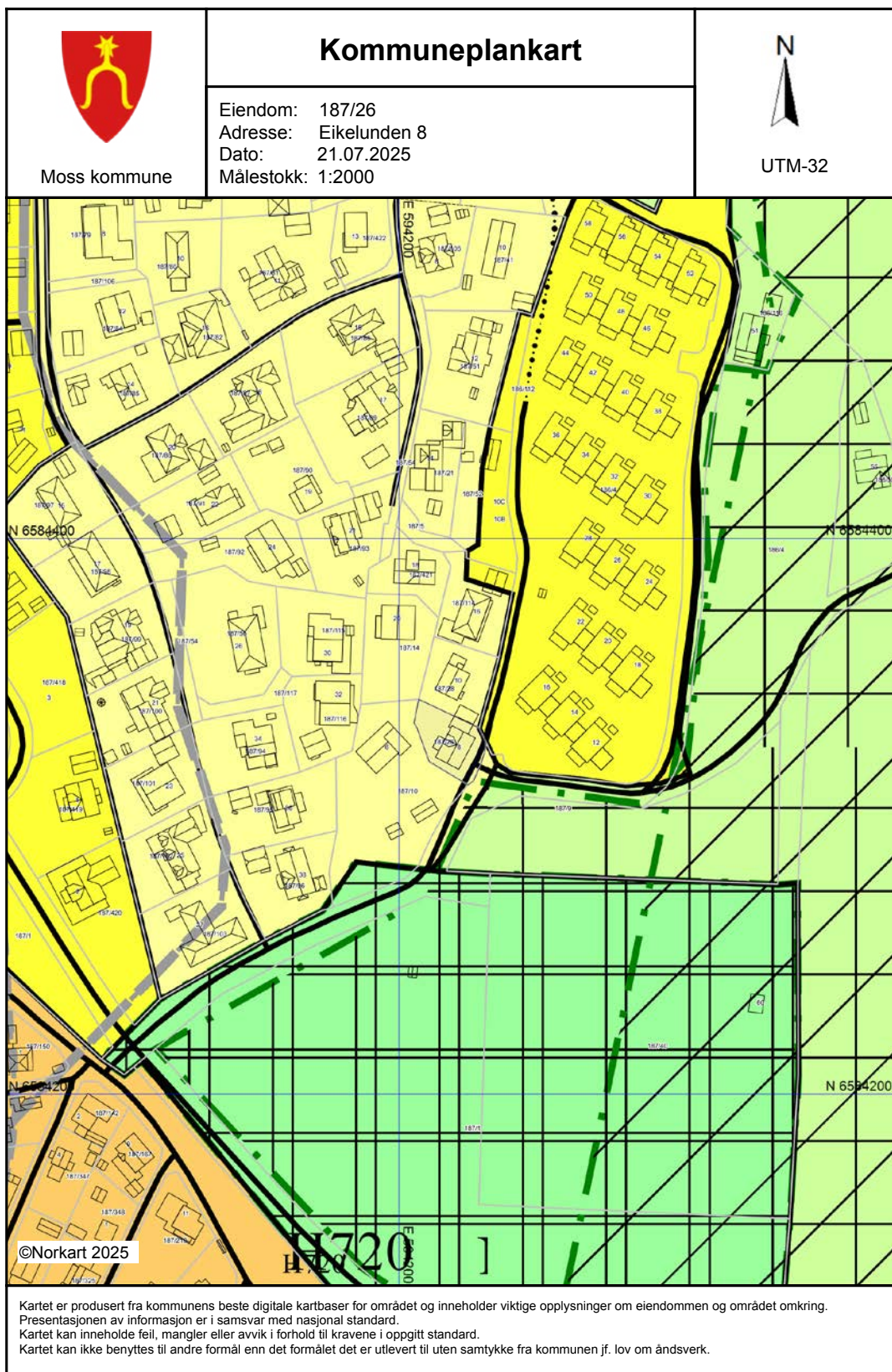
Gnr.:	187	Bnr.:	26	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: Eikelunden 8							

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

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

Ingen heftelser med legalpant ☒

Merknader : Termin 6 forfaller 25.7



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Naturområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsf

-  Landbruks-, natur- og friluftsførmål samt reir
-  LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)

-  Angitthensynsoner - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Angitthensynsgrense
-  Båndlegginggrense
-  Forbudsgrense sjø
-  Strandlinje sjø
-  Strandlinje vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS

Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 21.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3103	Gårdsnr.	187	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Eikelunden 8, 1570 DILLING								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	6 427,80 kr
Eiendomsskatt	4 710,96 kr
Feiing	458,38 kr
Renovasjon	4 662,60 kr
Vann	4 439,64 kr
Sum	20 699,38 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Eiendomsskatt bolig	0%	1869700 prom	2.38	1/1	0 %	4 450,00 kr
Restavfall 140 L	25%	1 stk	4600.00	1/1	0 %	4 600,00 kr
Papir 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr
Glass/Metall 140 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr
Plast 240 L	25%	1 stk	356.25	1/1	0 %	356,25 kr
Feiing/Tilsynsavgift	0%	1 stk	448.00	1/1	0 %	448,00 kr
Årsgebyr Vann	15%	1 stk	632.50	1/1	0 %	632,50 kr
Årsgebyr Avløp	15%	1 stk	948.75	1/1	0 %	948,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Akonto Vann	15%	97 m3	29.53	1/1	0 %	2 864,60 kr
Akonto Avløp	15%	97 m3	45.30	1/1	0 %	4 393,95 kr
					Sum	19 406,55 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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: Eikelunden 8
1570 DILLING**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anine Lind**Oppdragsnummer:****Telefon:** 921 33 023
E-post: anine.lind@aktiv.no

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 viderefremlet 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