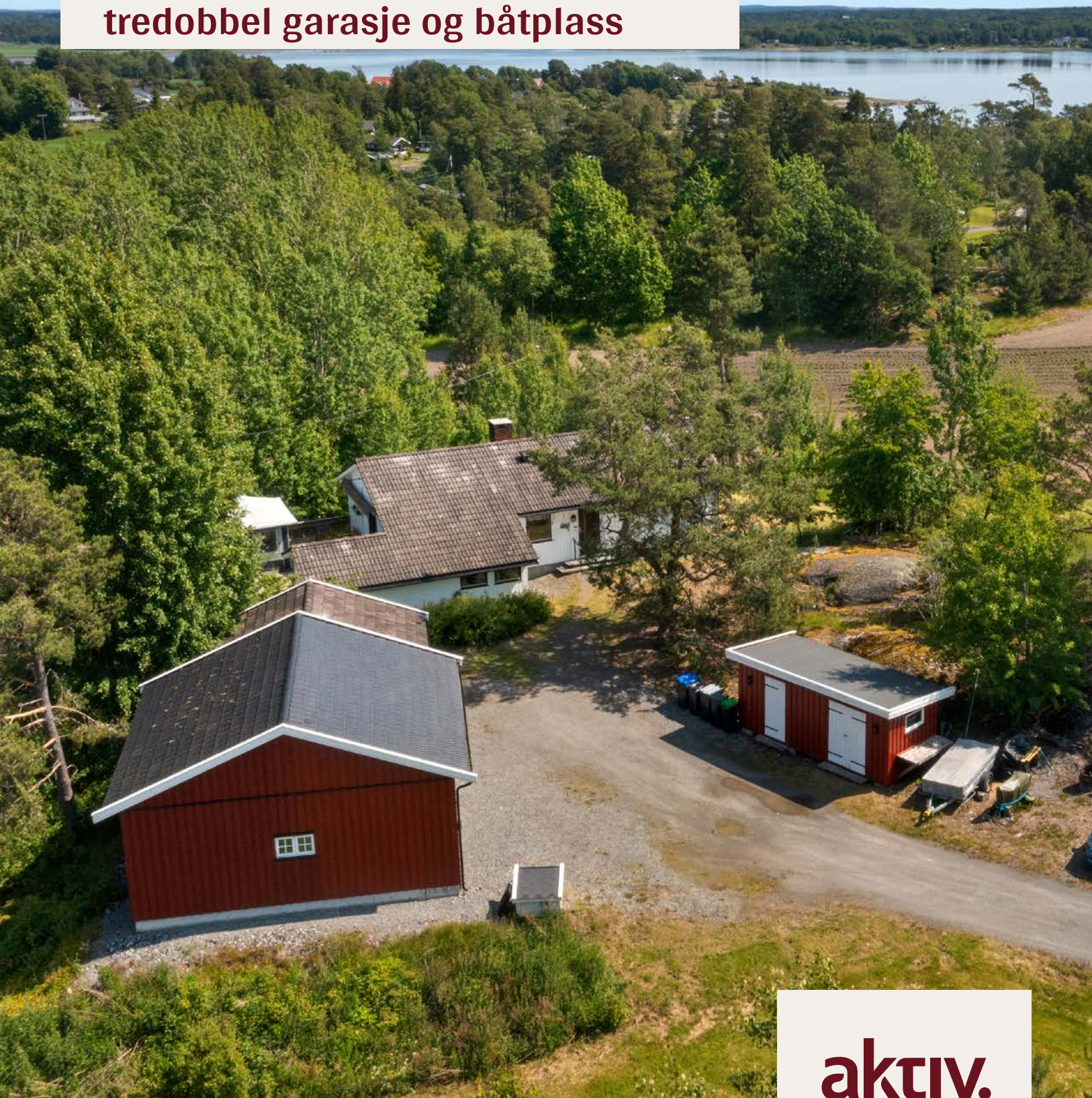


Kurefjordveien 521, 1560 LARKOLLEN

Landlig bolig med anneks, tredobbel garasje og båt plass



aktiv.



Eiendomsmegler

Baard Janitz

Mobil 971 43 122

E-post baard.janitz@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Moss AS

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 900 000,-
Omkostn.: Kr 123 850,-
Total ink omk.: Kr 5 023 850,-
Selger: Sissel Melgaard
Jonny Forsberg
Christin Forsberg Saasen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 118/248 kvm
Tomtstr.: 4998.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 52
Oppdragsnr.: 1114250033

Bolig med småbrukfølelse. Nær sjøen, båtplass og flotte turområder

Velkommen til Kurefjordveien 521 i Larkollen. Boligen ligger landlig og fredelig til uten trafikk. Stor tomt på nesten 5 mål gir god plass til en aktiv familie.

- Sjarmerende eiendom med landlig beliggenhet som gir en følelse av småbruk
- Standard fra byggeår, behov for oppgraderinger
- Romslig stue med peis og varmepumpe
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- Tre praktiske soverom, hovedsoverommet har utgang til veranda

- Stor terrasse med pergola, perfekt for sommerdager
- Dobbelgarasje og stor garasje/verksted
- Egen utstyr og vedbod
- Romslig anneks, perfekt for sommergjester
- Kort vei til sjøen og flotte turområder
- Gressaraler for lek og moro
- Kort avstand til Moss, Fredrikstad og Halden
- Båtplass på Sildebaugen Båtbrygge medfølger



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Om eiendommen	5
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	66
Energiattest	69
Nabolagsprofil	76
Andre vedlegg	79
Budskjema	97

Plantegning

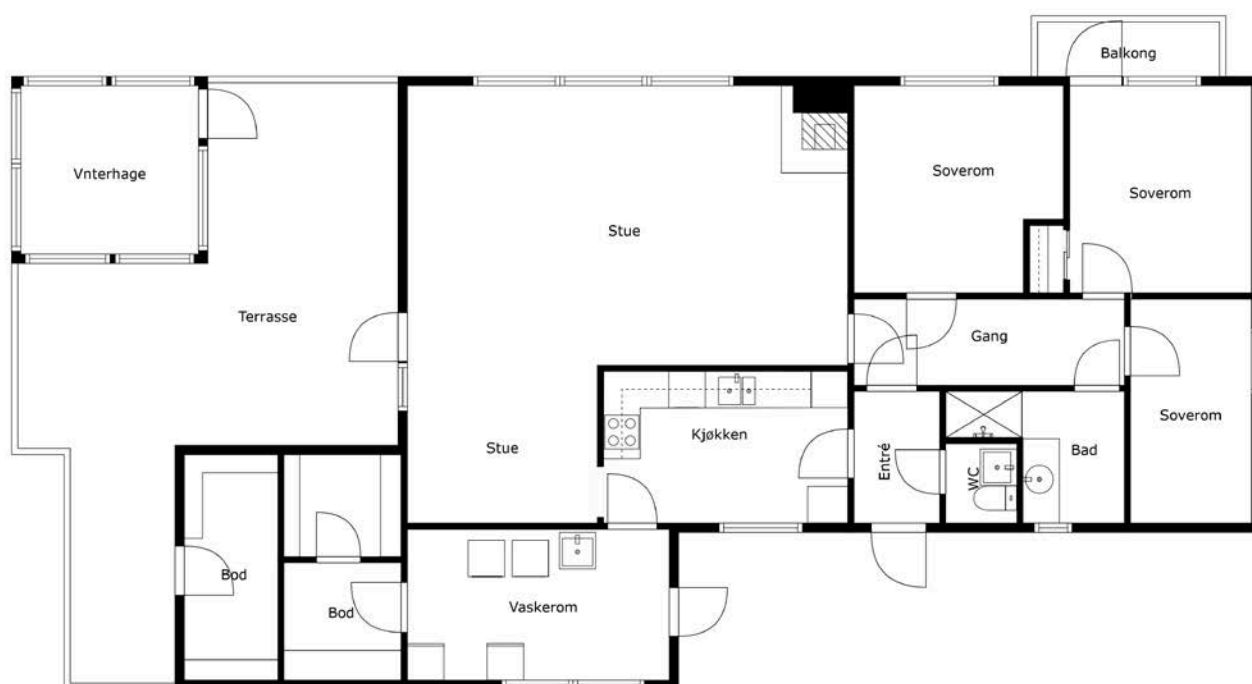


FOTO
etetero

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



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

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 m²

BRA - e: 130 m²

BRA totalt: 248 m²

TBA: 48 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 118 m² Gang/entre, kjøkken og stue, wc, bad, vaskerom, mellomgang, 3 soverom

BRA-e: 15 m² Utvendig bod/vedbod

BRA-e: 92 m² Dobbelt garasje med to porter og Garasje med Elport

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m² Terrasser

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 m² Anneks

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne tilstandsrapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4998.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 4998m²

Opparbeidet med plen, prydbusker, trær og enkel beplantning. Deler av tomten er naturtomt med noe fjell.

Grus belagt innkjørsel.

Beliggenhet

Kurefjordveien 521, på Larkollen har en naturskjønn beliggenhet med nærhet til sjøen. Beliggenheten er meget barnevennlig med store leke områder i trygge omgivelser. Det er kort kjøreavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk, ellers er det kort vei til alt av bymessige fasiliteter i Moss.

Nærområdet byr på en rekke flotte badestrender samt flere småbåthavner, av badestrender finner du blant annet Danmarksstranda, Engholmstranda, Støtvik, Billmannsbakken og Botnerbaugen. Flere strender er barnevennlige og langgrunne, men Larkollen regnes også som et eldorado for surfere og kitere. Sommerstid holdes det kitekurs. Larkollen har et eget idrettslag med aktiviteter som håndball, fotball, allidrett og bordtennis. For golfentusiaster kan Evje Golf friste med en 18-hulls mesterskapsbane av høy kvalitet, denne ligger kun noen minutter fra boligen. Larkollenuka arrangeres hvert med en rekke konserter og aktiviteter med Olabilløpet som ett av høydepunktene.

Sameiet Sildebaugen Båtbrygge hvor det medfølger båtplass ligger snaue 650 meter unna, en spasertur på snaue 10 minutter. Ca 4 km. unna finner vi Arbeidernes Båtforening på Teibern. På Teibern er det flotte badestrender, campingplass og Lille Larkollen Cafe hvor det er lett servering. Cafèn ligger idyllisk til helt nede ved vannet.

Støtvig Holte med flotte strender, populær restaurant og SPA ligger like i nærheten. Populære Losen ved Støtvig byr på god mat og drikke og opplevelser gjennom hele

året.

Det er i tillegg kort avstand til Lille Danmark, en liten øy som kan nås til fots via en landtunge ved lavvann. I nærområdet finner du også et fugletårn hvor man kan se det rike fuglelivet i Kurefjorden naturreservat - her er over 250 ulike fuglearter observert. Moss kommune har også en flott kyststi som strekker seg gjennom hele kommunen.

Fra boligen er det 10 minutters kjøretur til Rygge stasjon. Fra Rygge stasjon bruker du ca. 20 min til Fredrikstad og ca. 55 min til Oslo S. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Joker, Kiwi og Rema 1000. Det er ellers kort vei til Rygge Storsenter, med et rikt og variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Her finner du bl.a. vinmonopol, bokhandel og apotek. Mosseporten senter ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Larkollen barneskole ligger ca. 6 km. fra boligen, noe som gir en kjøretid på under 10 minutter. Skolen er en barneskole som ligger i et flott friluftsområde. Skolen har ca. 160 elever og tilbyr et variert undervisningsopplegg med fokus på lek og trivsel. Vang skole ligger landlig og idyllisk til på Dilling i Moss kommune ca. 12 km. fra boligen, som gir en kjøretid på under 15 minutter. Skolen har ca. 190 elever fordelt på 7 klassetrinn.

Rygge ungdomsskole ble ferdigstilt høsten 2016 og tar imot elever fra fem ulike barneskoler. Skolen ligger ca. 8 km. fra boligen, som gir en kjøretid på under 12 minutter. Skolen har 7-8 klasser per trinn og fokuserer på motivasjon, mestring og muligheter for alle

Offentlig kommunikasjon

Buss: Det er flere bussruter som går gjennom Larkollen og stopper i nærheten av Kurefjordveien.

Tog; Rygge Stasjon ligger ca. 10 km. unna boligen, noe som gir en kjøretid på under 12 minutter. Her er det rikelig mer parkeringsplasser for dagpendler. Fra Rygge stasjon tar du deg lett til Oslo S på ca. 42 minutter. Fra Oslo S er det forbindelser til hele Norge og internasjonale destinasjoner. Ca. 51 minutter til Halden og snaue 3 timer til Gøteborg. Boligen er et perfekt utgangspunkt for en dagstur til Gøteborg eller nordover i Norge.

Bil; Med bil tar det ca. 15 minutter inn til Moss Sentrum, 30 minutter til Fredrikstad eller litt over en time til Strømstad.

Bygningssakkyndig

Jung Bui

Byggemåte

Enebolig oppført i 1979 av Block Watne as, boligen er oppført på en støpt betong/mur ringmur med antatt plate på mark, noe som var vanlig for boliger oppført i denne perioden. Bygget med bindingsverk av tre, kledd med utvendig stående panel. Dette er en typisk konstruksjonsmetode for norske boliger fra sent 1900-tall. Antatt isolert etter datidens byggeskikk, som vanligvis inkluderer mineralull eller glassull i vegger og tak. Vinduer og dører er originale fra byggeåret 1979. Saltak med W-takstoler, undertak av surtaksplater og ytterteking med dobbelkrum betongtakstein, en robust og tradisjonell løsning for tak i denne perioden.

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.

Følgende elementer har fått TG2

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet; Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet, riss, sprekker eller skader på grunnmuren, 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. Vurdert til å være i en usikker tilstand når det gjelder dreneringen, og 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.

Terrengforhold

Takstmannen anbefaler drenering rundt boligen for å lede grunn- og regnvann vekk fra grunnmuren, noe som vil bidra til å bedre forholdene og forebygge fuktskader. Det anbefales å innhente tilbud fra fagkyndige for mer nøyaktig vurdering og planlegging av utbedringsarbeidet.

Yttervegger

Det er påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner, 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 utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid. Utbedringer/ tiltak må påregnes i nær fremtid.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser. Enkelte detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes ikke som tilfredsstillende. Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker. Se forklaring under punkt 4.1 i rapporten- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes ikke som forsvarlig festet. Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Vaskerom. Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, fuktskader/spor etter skadedyr. Det er ventiler som kan åpnes

Takstmann anbefaler kontroll/sjekk for skadedyr av fagpersonell, samt direkte koble bereder til egen veggboks.

Vaskerom. Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, samt sprekker i fuger, spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført, anbefales kontroll/sjekk av gulvet, samt utbedre med riktig fall til sluk. Dermed ha tetsjikt for vann over støpt gulv.

Vaskerom. Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy

Anbefales å ha membran/tettesjikt på gulv med riktig fall til sluk. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid.

Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Uvisst alder på vanninstallasjonen, samt kjøkken innredninger og merke.

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Påvist avvik ved rørgjennomføringer i veggen til badet. Lekkasje i avløpsrør under vasken til kjøkken. Avvik av fall til avløpsrør fra dusjhjørne til gulv sluk inne på badet. Tiltak og utbedringer av fagpersonell må påregnes i nær fremtid.

Varmtvannsbereder

Anbefales direkte koblet til egen veggboкс, utført av fagpersonell.

Varmesentraler

Anbefaler kontroll/sjekk av varmepumpe, utførelse av fagpersonell.

Ventilasjon

Anbefales 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.

Følgende elementer har fått TG3;

Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder, råteskade og/eller skadedyr. Det ser uttett ut rundt gjennomføringer. Det er påvist ventiler/lufting.

Utbedringer/tiltak må påregnes i nær fremtid. Takstmann anbefaler å ta kontakte skadedyr kontroll, for utbedringer/kontroll/sjekk av skadedyr.

Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker i flis fuger. Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes. Tiltak og utbedringer må påregnes

Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, sprekker i fuger. Skjøter og underkant av plater på gulv er inpsisert. Det er påvist bom (hulrom) under fliser, 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.

Tiltak og utbedringer må påregnes.

El-kontroll/takst av elektrisk anlegg:

En fullstendig el-kontroll bør gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er i henhold til gjeldende forskrifter og er trygt i bruk. Dette inkluderer en vurdering av sikringsskap, ledningsnett, uttak, og eventuell oppgradering om nødvendig. Det anbefales å kontakte kvalifiserte fagfolk for å utføre disse undersøkelsene, og eventuelt utarbeide en plan for utbedring basert på funnene.

Innhold

Eneboligen inneholder;

1. etg; Gang/entre, kjøkken og stue, wc, bad, vaskerom, mellomgang, 3 soverom

Standard

Velkommen til Kurefjordveien 521 i Larkollen. Boligen ligger landlig og fredelig til uten trafikk. Stor tomt på nesten 5 mål gir god plass til en aktiv familie. Her er det kort vei til sjøen og badestrender samt flotte turområder. Boligen har kjøkken fra 2014 og bad fra 2010 men har behov for oppgradering.

Gang/Entre:

Boligen har et praktisk vindfang med direkte adkomst til et toalettrom og kjøkken. Alle rommene er på én flate, bortsett fra vaskerommet som har et lite trappetrinn ned fra kjøkkenet.

3 Soverom:

Boligen har tre praktiske soverom samlet i enden av boligen, alle med god plass til garderobeløsninger. Hovedsoverommet har utgang til en østvendt veranda på ca. 3,5 kvm. I soveromsgangen er det flislagt gulv med varmekabler.

Baderom:

Badet er antatt oppusset i 2010 og er innredet med vask med ettgreps blandebatteri, underskap og overskap, speil, og opphøyet dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass. I himlingen er det montert takess plater og på veggene er det våtomsplater med sokkelfliser. Varmekabler for behagelig gulvarme er montert under gulvflisene.

Kjøkken:

Boligen har et koselig kjøkken med vindu ut mot gårdsplassen. Kjøkkeninnredningen fra Epoq som er fra 2014 og består av profilerte fronter, kjøøl/fryseskap, dobbel vask med ettgrep blandebatteri, laminerte benkeplater, overskap og underskap, integrert komfyr (Pyrolyse) med stekeovn og mikrobølgeovn, kokeplate, fra Electrolux fliser over kjøkkenbenk. Himling: Takess. Vegger: Panelplater. Gulv: Fliser.

Stue:

Boligen har en romslig stue med god plass til både salong og spisestue samt egen tv-krok. I stuen er det murt peis med innsats. De store vinduene gir godt med lys og det er montert varmepumpe som gir trygg og god varme gjennom hele vinteren. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasseplatting på ca. 45 kvm. Her er det god plass til pergola og hagemøbler. Fra terrassen er det trapp ned til utvendig bod, som er praktisk for lagring av hageputer og sommermøbler.

Garasjer:

Det er god plass til parkering i en av de tre garasjeplassene. Garasjene har elektrisk og manuell port, dører og vinduer. Den eldste delen antatt bygget i 2007 og er utstyrt med hver sin vippeport i stål. Garasjen ble påbygget i 2013 med ca. 54 kvm. Garasjen ble oppført av Karlshusgarasjene as. Den nyere delen av garasjen er utstyrt med isolert leddport i hvitlakkert stål. Garasjen er antatt isolert i veggene da det er synlig dampspærre bak innvendige plater. Garasjen er oppført i bindingsverk på ringmur av betong/mur, antatt støpt plate på mark. I garasjen er det montert taklys og eget sikringsskap.

Uthus/Vedbod:

På eiendommen er det bygget en enkel vedbod/bod som er oppført i bindingsverk på lecablokker. Bestående av to bodrom med enkel standard.

Anneks:

I sydenden av tomten på grensen inn mot naboen er det oppført et romslig anneks på ca. 23 kvm. Annekset er perfekt for sommergjester eller for familiens ungdommer og er innredet med køyeseng og sofa og diverse møbler. Annekset har furu tregulv og furu panel på veggene.

Bygningen er matrikkelført, men det finnes ingen dokumentasjon i kommunen og bygningen er søkt oppført. Annekset har panelt himling.

Det medfølger båtplass via Sameiet Sildebaugen Båtbrygge. Båtplassen har en bredde på 3,5 meter. Kostnad for medlemskap og vedlikholde av bryggeanlegg, samt vann og strøm er ca. 5 000,- pr. år.

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 integrerte hvitevarer medfølger

Moderniseringer og påkostninger

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret, med noe oppgraderinger etter byggeår.

TV/Internett/Bredbånd

Det finnes flere internettleverandører som tilbyr tjenester i dette område. Her er noen av de mest relevante:

Altibox: Tilbyr fibernett med høy hastighet og stabilitet¹.

Telia: Tilbyr både bredbånd og fibernett. Du kan sjekke dekningen ved å bruke deres adressesøk ².

Telenor: Tilbyr bredbånd, fibernett og mobilt bredbånd ³.

NextGenTel: Tilbyr bredbånd og fibernett med ulike hastigheter ³.

Get: Tilbyr bredbånd og TV-pakker

Parkering

Meget god plass i egne garasjer, samt ellers på den romslige tomten.

Solforhold

Gode solforhold gjennom hele dagen.

Radonmåling

Radonmåling er ikke utført. Det anbefales at fagpersonell gjennomfører måling for å fastslå radonnivået. Iht til radonkartet til NGU ligger boligen i område for moderat til lav.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe, peis, veggovn og varmekabler på badet og mellomgang.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

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 4 900 000

Kommunale avgifter

Kr 9 683

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 010

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 5 010,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med

eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

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 120, bruksnummer 52 i Moss kommune.

Offentligrettslig pålegg

Ingen offentlige pålegg er registrert.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/120/52:

08.12.1954 - Dokumentnr: 4133 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:3103 Gnr:120 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar; Grenseendring, ikke relevant for dagens forhold.

13.03.1981 - Dokumentnr: 2026 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk

Overført fra: Knr:3103 Gnr:120 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar; Ikke relevant for dagens forhold.

18.12.1981 - Dokumentnr: 10020 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:120 Bnr:45

Overført fra: Knr:3103 Gnr:120 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar; Kan ses i sammenheng med tinglyst avtale tinglyst 29.10.2024

23.12.2004 - Dokumentnr: 12594 - Jordskifte

Overført fra: Knr:3103 Gnr:120 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar; Gjelder fradeling og utskilling av tidligere områder.

21.03.2022 - Dokumentnr: 312319 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune

Org.nr: 920 817 521

Bestemmelse om solidaransvar

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3103 Gnr:120 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers kommentar; Eier av Kurefjordveien 521 gir tidsubegrenset rett for eier av

Kurefjordveien 525 til å ha sine vann og avløpsledninger liggende over sin eiendom.

Eierne har likeverdig solidarisk ansvar for drift og vedlikehold. Det kan ikke oppføres permanent bebyggelse over ledningene.

29.10.2024 - Dokumentnr: 2158991 - Bestemmelse om vann/kloakk

Bestemmelse om solidaransvar

Meglers kommentar; Eier av eiendom gnr. 120 bnr. 4 i Moss Kommune, gir fradelt eiendom / tun som fradeles gnr. 120 bnr. 4, og som får tildelt gnr 120 bnr. 5 i Moss kommune, rett til å ha sine vann- og avløpsledninger liggende over eiendom gnr. 120 bnr. 4 i Moss Kommune fra bolighus og frem til kommunalt VA-anlegg i Kurefjordveien. Eier er selv ansvarlige for drift og vedlikehold av egen vann- og avløpsledning frem til felles knutepunkt.

Det kan ikke oppføres permanent bebyggelse over ledningene eller nærmere disse, sliat skader kan oppstå. Videre forplikter eierne seg til ikke å foreta arbeider som kan skade ledningene eller gjøre disse vanskelig tilgjengelige. Eierne har tidsubegrenset rett til å ha sine vann- og avløpsledninger liggende og rett til fri adgang til eiendommen, for å føre tilsyn med ledningsanlegget og utføre nødvendig vedlikeholds og reparasjonsarbeider. Solidarisk ansvar.

Eierne er likeverdig solidarisk ansvarlige for drift og vedlikehold av den del av vann- og avløpsledningene som er felles for eiendommene, i henhold til situasjonskart (målestokk 1 :500) datert 25.10.2023.

29.10.2024 - Dokumentnr: 2158962 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:118 Bnr:1

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

Meglers kommentar; eier av eiendom gnr. 118 bnr. 1 i Moss Kommune, erklærer at eiendom gnr. 120 bnr. 4 og eiendom / tun som fradeles gnr. 120 bnr. 4 og som får tildelt gnr. 1.7.bnr..52 i Moss kommune gis bruksrett av vei på vår eiendom. Retten gjelder bruk frem til offentlig vei, Kurefjordeien .

Erklæringen gir ingen innskrenkninger i grunneiers rett til å legge om veien eller på annen måte gjøre endringer på denne så lenge tilstrekkelig veiforbindelse mellom offentlig vei og ovemnevnte eiendommer bibeholdes .

Det påhviler bruksrettshaver andelsvis vedlikeholdsplikt av vei herunder dekking av utgifter til brøyting .

Eier av gnr. 118 bnr. 1 påtar seg ikke noe ansvar for vedlikehold eller brøyting.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Dokumentene gjelder for oppføring av enebolig. Byggetegningene er stemplet og bekreftet av Rygge kommune datert 22.11.82

Det foreligger godkjente tegninger om oppføring av tilbygg på garasje datert 23.07.13

Alle bygninger som er oppført på eiendommen er matrikkelført i kommunen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.1982.

Vei, vann og avløp

Privat via offentlig vei

Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett - lht til opplysninger fra kommunen ble 2. stk. septiktanker sanert og ny spillvannsledning lagt i 2005. Drensledningen er anlagt fra "gårdsdam" og ned til gangstien.

Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett

Orefellveien veiforening har til formål å oppruste og vedlikeholde den private veien, fra krysset der veien tar av fra Kureflordveien og fram til krysset der avkjøringen til 21/1 Orefellen, tar av fra denne veien, i alt ca. 170 m. Veistandarden skal holde veiklasse 3.

Alle grunneierne og huseierne i området er medlemmer i foreningen. Som nye medlemmer kan opptas andre grunneiere/huseiere i området, og/eller andre som foreningen er interessert i å ha som medlemmer.

Vedlikeholds- og opprustingsandelene for veien er for Kurefjordveien 521; 0,5 %

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner;

Id KP_3002

Navn; Kommuneplanens arealdel 2021-2032

Plantyp;e Kommuneplanens arealdel

Status; Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse; 24.03.2021

Delareal 4 998 m

Arealbruk; LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Områdenavn; LNF

Delareal; 353 m

KP; AngittHensyn Hensyn friluftsliv

KP; HensynsonenavnH530

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke 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. Angi ønsket overtakelse i bud.

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

4 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 500 (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))

123 850 (Omkostninger totalt)
139 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
142 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 023 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 039 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 042 550 (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 123 850

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Følgende vedlegg til salgsoppgave/Kjøpekontrakt;
Kommunale opplysninger fra infoland
Tinglyste servitutter/rettigheter
Eierskifterapport
Egenerklæringsskjema
Forsikringsbevis boligselgerforsikring
Energiattest

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 000 Digital annonsering (Moss Avis og SoMe)

3 500 Kommunale opplysninger

19 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 900 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger/overtakelse per stk. (2. og 3. visning gratis samt privatvisninger dagtid)

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 124 700

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

23.06.2025



Aktiv Moss presenterer Kurefjordveien 521 - En landlig eiendom med oppgraderingsbehov med småbrukfølelse



Kurefjordveien 521, på Larkollen har en usjenert beliggenhet med nærhet til sjøen. Romslig tomt på over 4 mål



På eiendommen er det oppført dobbel garasje, garasje med verksted, vedbod, enebolig og anneks



Boligen er bygget i 1979 og har behov for oppgradering



Boligen er bygget på en flate, bortsett fra et lite trinn fra kjøkken til vaskerom



Den store garasjen ble oppført i 2013



På eiendommene r det også oppført et anneks. Det er litt uklart når annekset ble bygget.



Kjøkkeninnredningen består av profilerte fronter, det er montert fliser over benkeplatene



På kjøkkenet er det fin plass til kjøkkenbord ved vinduet



Heltre innredning med integrerte hvitevarer



Boligen har en romslig stue med god plass til både salong og spisestue samt egen tv-krok



De store vinduene gir godt med lys. Det er montert varmepumpe som gir trygg og god varme gjennom hele vinteren



I stuen er det murt peis med innsats



Fra stuen er det inngang til kjøkken. Her bør det være mulig å lage en åpen løsning mellom stuen og kjøkkenet



Fra stuen er det utgang til terrasseplattning



Terrassen har god plass og er på ca. 45 kvm. Fra terrassen er det trapp ned til utvendig bod, som er praktisk for lagring av hageputer og sommermøbler



Trærne i bakkant står innenfor tomtegrensen



Utvendig bod i bakkant for oppbevaring



Boligen har tre soverom samlet i samme del av boligen



Hovedsoverommet har utgang til en østvendt veranda på ca. 3,5 kvm.



På soverommet er det montert skyvedørsgarderobe



Verandaen fra soverommet har utsyn mot syd/øst



Ett av tre soverom med vindu mot sørøst. Laminat på gulv og malt strie på veggene. Garderobeskap med skyvedør



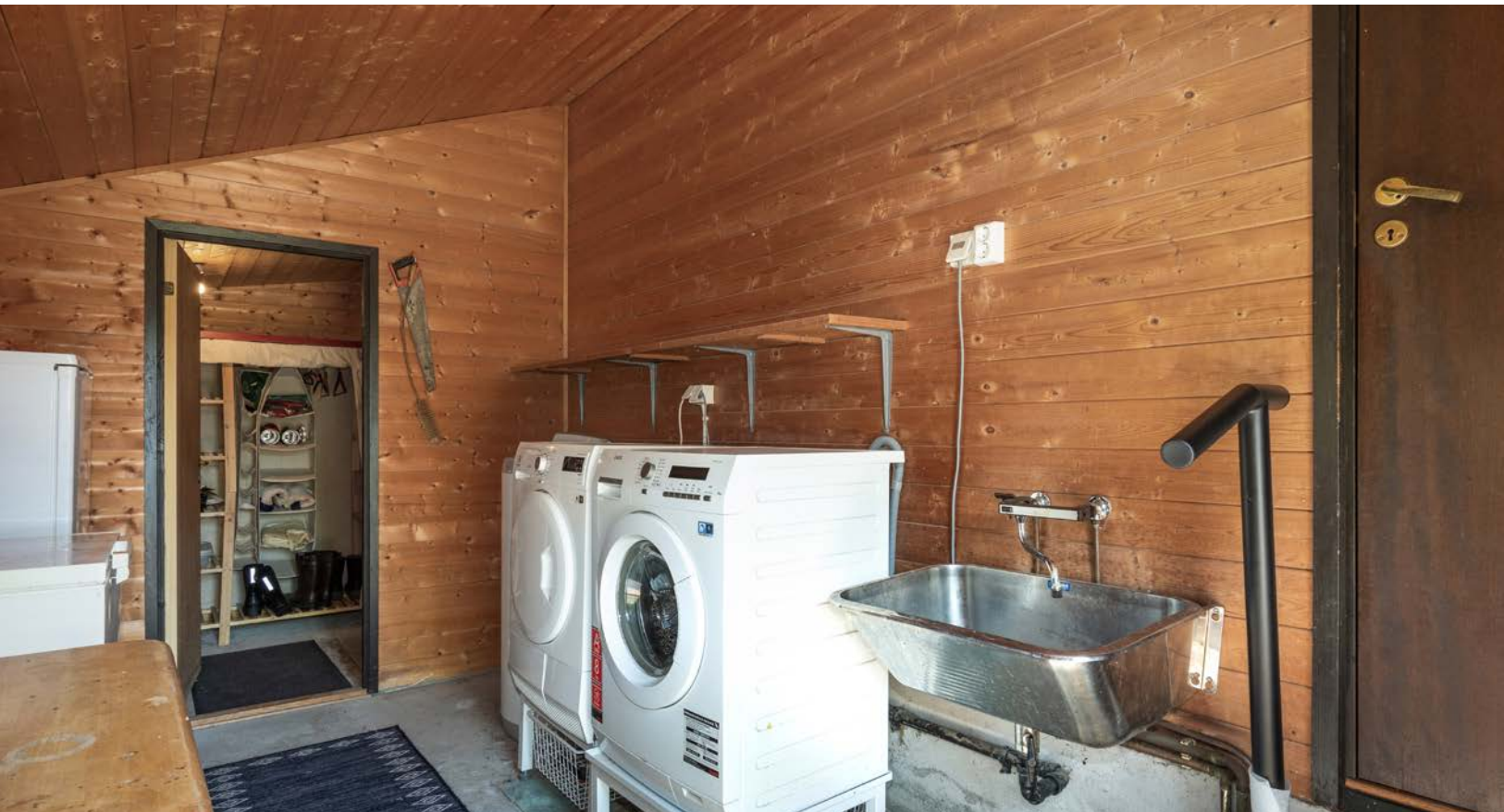
Soverom med laminat på gulv og malt strie på veggene



Boligen har eget toalett rom i tillegg til baderom. Toalettrommet finner vi rett på innsiden av inngangen



Baderommet er innredet med enkel vask med ettgreps blandebatteri, underskap og overskap, speil. Baderommet har fliser på gulv med varmekabler og våtromsplater på veggene



Vaskerommet finner vi i tilbygget til boligen, et lite trinn ned fra kjøkkenet. Vaskerommet har boder samt egen inngang fra utsiden



Annekset er perfekt for familiens tenåringer eller til sommergjester



Den nyere delen av garasjen ble oppført i 2013. Her er det perfekt plass for utstyr og verktøy



Eiendommen er omkranset av naturtomt bestående av gressarealer, litt fjell og noe skogsterreng





Båtplass på Sameiet Sildebaugen Båtbrygge medfølger



Båtplassen er 3,5 meter. Årlige kostnad ca. 5 000,-



Nærområdet byr på en rekke flotte badestrender samt flere småbåthavner, av badestrender finner du blant annet Danmarksstranda, Engholmstranda, Støtvik, Billmannsbakken og Botnerbaugen.



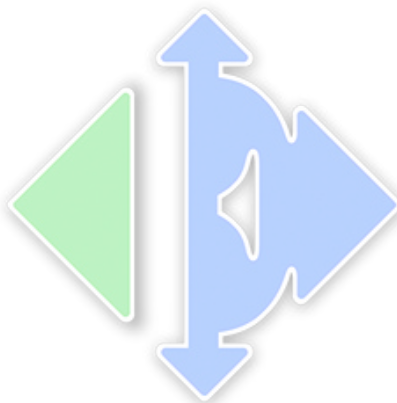
Lille Cafe Larkollen ligger ved båthavna på Teibern. Losen Cafe ved Støtvig Hotel har et populært sommerprogram hvert år (Privat foto Gjengitt med tillatelse fra eier)





Vedlegg

Enebolig
Kurefjordveien 521
1560 Larkollen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
14	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Jung Bui

Dato: 16/06/2025

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: 120, Bnr: 52
Hjemmelshaver:	Kjell Olav Forsberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	4998 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Privat via offentlig vei.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	14693,-
Forsikringsforhold:	Inntentes av megler ved salg
Ligningsverdi:	Inntentes av megler ved salg
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.06.2025
Forutsetninger:	Oppholds vær på befaringsdagen. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Sissel Forsberg Melgaard
Tilstede under befaringen:	Nøkkel befarings.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på ca. 4998m²
Opparbeidet med plen, prydbusker, trær og enkel beplantning.
Grus belagt innkjørsel.

OM BYGGEMETODEN:**Grunnmur:**

- Oppført på en støpt betong/mur ringmur med antatt plate på mark, noe som var vanlig for boliger oppført i denne perioden.

Yttervegger:

- Bygget med bindingsverk av tre, kledd med utvendig stående panel. Dette er en typisk konstruksjonsmetode for norske boliger fra sent 1900-tall.

Isolasjon:

- Antatt isolert etter datidens byggeskikk, som vanligvis inkluderer mineralull eller glassull i vegger og tak.

Vinduer og dører:

- Originale fra byggeåret 1979, noe som kan påvirke energiforhold og isolasjon.

Tak:

- Saltak med W-takstoler, undertak av surtaksplater og ytterteking med dobbelkrum betongtakstein, en robust og tradisjonell løsning for tak i denne perioden.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret, med noe oppgraderinger etter byggeår.

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:**

- I egen garasje, samt på tomten.

Oppvarming:

- Varmepumpe, peis, veggovn og varmekabler på badet og mellomgang.

DOKUMENTKONTROLL:

- ProCloud.

- Megler info.

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

- Takess, panel,

Vegger:

- Strietapet, mur/tegel, panel, malte plater, våtromsplater på bad, fliser på bad og over kjøkkenbenk.

Gulv:

- Fliser på bad, entre/gang, kjøkken og mellomgang, betong gulv på vaskerom og boder, laminat i øvre rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

- Riss/hakk/skade/knirk på laminat gulv.

- Påvist bom/hulrom under fliser.

- Hakk/riss/skader/sprekker på vegger.

- Lekkasje skade på himlingsplate ved pipe/peis, synlige vannskade. Det ble fukt kontrollert med fuktmåler, ikke påvist forhøyet fuktverdig på befaringsdagen.

- Sprekk i steinplate inne i peisen, anbefales kontroll/sjekk av fagpersonell.

Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak:

- Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis.

- Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet.

- Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget.

- Størrelsen på hullrområdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper.

Begrepet bom/hulld kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

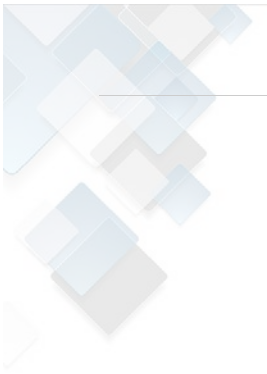
Eierskifterapport ifm. salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2021.

- Feiing, utført av Mossregionen interkommunale brann og redning.



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	118m²	15m²		45m²	111m²	7m²
				3,5m²		
SUM BYGNING	123m²	15m²		48,5m²	111m²	7m²
SUM BRA	138m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje 1		54m²				54m²
Dobbel garasje.		38m²				38m²
Anneks.		23m²			23m²	
SUM BYGNING	115m²	115m²			23m²	92m²
SUM BRA	116m²					

BRA-i:

- Gang/entre, kjøkken og stue, wc, bad, vaskerom, mellomgang, 3 soverom

BRA-e:

- Utvendig bod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligen ble målt til sammen ca. 117,8m², avrundes til 118m². Målene ble målt fra innsiden av husveggene, totalt sum bygning er 123m², medtatt fra utvendig vegger som utgjør til sammen ca. 5m²

Garasje med 2 porter ble målt til ca. 37,81m², avrundes til 38m². Garasje med el-port ble målt til 54,05m², avrundes til 54m²

Utvendig bod/vedbod ble målt til ca. 15,37m², avrundes til 15m²

Anneks ble målt til ca. 22,6m², avrundes til 23m².

GARASJE / UTHUS:

Garasjer med elektrisk og manuell port, dører og vinduer:

- Oppført i bindingsverk på ringmur av betong/mur, antatt støpt plate på mark.
- Yttervegger av trebindingsverk med utvendig stående panel.
- Antatt isolert i veggene til garasjen med elektrisk port, da det er synlig dampsperre bak innvendig plater.
- Saltak, takstoler av tre, tekket med dobbelkrum betong takstein.
- Takrenner/nedløp av metall.
- 2 stk. manuell port av metal.
- Vinduer og dører.
- Taklys.
- Egen sikringsskap.

Uthus/vedbod med enkel og dobbeldør:

- Oppført i bindingsverk på lecablokker.
- Bjelkelag av trematerialer.
- Yttervegger av trebindingsverk med utvendig stående panel.
- Pultak, takstoler av tre, tekket med takpapp.
- 2 stk. vinduer. 2 stk. dør.
- Innvendig taklys.

Merknader:

- Påvist riss/hakk/skade på utvendig panel.
- Påvist skadedyrs avføring.
- Riss/sprekker på betongdekke og ringmur.
- Mose på taket.
- Påvist fuktskjolder ved veggluke, fukt kontrollert ingen forhøyet fuktverdig på befaringsdagen.

Anneks:

- Oppført i bindingsverk på lecablokker.
- Bjelkelag av trematerialer.
- Yttervegger av trebindingsverk med utvendig stående panel.
- Saltak, takstoler av tre, tekket med dobbelkrum betong takstein. Utvendig luke for tilgang til loft.
- Takrenner/nedløp av stål.
- 2 stk. vinduer og en ytterdør.
- Innvendig furu tregulv

Innredet med:

- Køyeseeng, sofa, tv, skaper, pult/stoler, tepper, kjøleskap og hyller.

Merknader:

- Påvist riss/hakk/skade/råte/sprekker på utvendig panel/belistninger.
- Mose på taket.
- Hakk/riss/skade på gulv.
- Påvist defekt gummipakkning til ytterdør, samt justerings behov.
- Nivå forskjell på gulvet, opp til ca. 13mm.
- Påvist råteskade på ytterveggen konstruksjon. Ikke påvist forhøyet fuktverdi ved måling på befaringsdagen.
- Påvist skade på utvendig ventil til vindu, samt sopp/mugg dannelse på innsiden av glasset.
- Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid.
- Loftet har ikke tilfredsstillende lufting. (loftet er kun inspisert fra luke og skjønnsmessig vurdert, da takstmann mener at det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig for inspeksjon inni loftet.)
- Taket er inspisert fra bakkenivå.

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.

16/06/2025



Jung Bui

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 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:

- Ikke påvist tegn til drenering rundt boligen.
- Påvist sprekker/riss, avskallet på puss og ringmur.
- Påvist sprekker i betongdekke.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen er bygget på et ujevnt terreng, dermed er det delvis fall fra grunnmur.

Merknader:

- Synlig stedvis fall mot grunnmur, det er også 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 påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er 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, påvist forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

Merknader:

- Påvist sprekker/riss/skader/råteskader på panel.
- Vedlikeholds behov.

3. Vinduer og ytterdører**TG 3** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er 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 1980.

Antatt ytterdører 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:

- Påvist punktert glass.
- Avvik ved beslag og ytre omramming.
- Flass/skade på underblekk til ytterdør/balkongdør samt vinduer.
- Løs håndtak til balkongdør inne på soverom.
- Vinduer/dører er over forventet levetid.

4. Tak**TG 3** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er påvist fuktskjolder.

Det er påvist råteskade og/eller skadedyr.

Det ser utett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilerings/lufting.

Saltak med w-takstoler, undertak av surtaksplater. Ytter teking med dobbelkrum betong takstein.

Undertaket er ikke inspisert, kun fra loftsluke.

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.

Det gjøres kun en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Merknader:

- Påvist råde/lekkasje skade rundt pipe, synlige skader på innvendig himlingsplate rundt pipe, samt gesimspanel utvendig ved pipe.
- Påvist avføring fra skadedyr.
- Påvist mose på takstein/papp.
- Vedlikeholds behov.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 1979

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.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av surtakplater, lekter og yttertekking med dobbelkrum betongtakstein.

Merknader:

- Skorstein/pipe over tak er ikke inspisert.
- Påvist lekkasje rundt pipe.
- Ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploth.

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

Det er påvist ventiler av yttertaket.

Kaldt loft, tilgang via loftsluke i himling til soverom. Må bruke gardintrapp.

Loftet er kun inspisert fra gardin trapp ved loftsluke, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig for inspisering. Vurderinger er da gitt kun det taksmann ser/oppdager fra lofteluke.

Synlige lufte ventiler på galvveggene, samt fra gesimskassene.

Merknader:

- Påvist lekkasje rundt pipe.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 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 2 balkonger, en på ca. 3,5m² og en på ca. 45m².

Begge er bygget på bærepunkter av betong/mur. Oppbygget med impregnerte materialer. Manuell markise.

Rekkverks høyde er både på ca. 830mm og 990mm.

Merknader:

- Råteskade på håndrekke.
- Svikt/avvik i bærebjelker.
- Balkongen på ca. 3.5m² er ikke forsvarlig festet.
- Påvist sprekker/riss/grønske på overflater.
- Vedlikeholds behov.
- Svikt på balkong port.

7. Våtrom

7.1 1

©mstr.no

11/20

7.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- 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 blandebatteri, underskap og overskap, speil, og opphøyet dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass.

Himling:

- Takess plater.

Vegger:

- Våtromsplater med sokkelfliser.

Merknader:

- Påvist sprekker/manglende silikon i skjøter.
- Manglende silikon i mellom bunnlister og våtromsplater.
- Påvist feilmontering av våtromsplater.
- Påvist sopp/muggvekst.
- Oppdaget maur på befaringsdagen.
- Behov for rens av himlingsventil.
- Manglende avtrekksvifte.
- Påvist avvik ved rørgjennomføringer i vegg.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

7.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker.
- Det er påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er inispisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er 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.

Påstøpt gulv med varmekabler.

Opphøyet dusjhjørne.

Baderoms gulvet har 2 sluk, en i dusjen og en under vasken.

Fall fra dørterskel til sluk under vasken, er på ca. 19mm, lokal fall til sluk på ca. 10mm i dusjhjørne. Oppkant til toppen av dørterskel er på ca. 90mm.

Merknader:

- Sprekker/riss/skader i fuger.
- Sprekker/skader/løse fliser.
- Løs slukrist.
- Påvist sopp/muggvekst.
- Fall til sluk, tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Påvist maur på befaringsdagen.

7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra. Uvisst alder/år.

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 eller om det er membran under flis.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbar fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble gjort hullboring i et tilstøtende rom eller vegg, og det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy på befaringsdagen. Ved målingen ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier i det boret hullet.

Merknader:

- Manglende dokumentasjon.
- Ikke påvist slukmembran.
- Påvist fuktskader rundt sluk.
- Påvist manglende rørmansjetter for rørgjennomføringer på vegg.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

7.2 Vaskerom.

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Uvisst alder på vaskerom.

Innredet med:

- Egen inngangsdør, vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder, stoppekran, vask, kjøl/frysenskap og taklys, samt dør til bod og kjøkken.

Himling:

- Panel.

Vegger:

- Panel.

Merknader:

- Påvist riss/sprekker/skader på panel. (takstmann anser som normalt iht. alder og bruk)
- Sprekker/flass på mur/puss.
- Påvist musefelle på befaringsdagen.
- Bereder er ikke direkte tilkoblet til egen veggboкс.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er 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.

Sluk i gulv under vasken, fall til sluk fra ytterdørs åpningen er ca. 17mm.

Merknader:

- Sprekker/riss/skade/flass på gulv.
- Ikke membran på gulv.
- Påvist sopp/muggdannelse.
- Påvist musefelle på befaringsdagen. (anbefales kontroll/sjekk av fagpersonell)
- Fall til sluk tilfredsstillende ikke dagens våtromsnorm.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra. Ingen.

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 fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er ikke membran på gulvet inne på vaskerom.

Det ble ikke gjennomført boring/hulltaking i et tilstøtende rom, da takstmann vurderte som ikke nødvendig tiltak.

Vaskerom har ikke membran eller tettsjikt på gulv.

Ingen forhøyet fuktverdig ved måling med egnet verktøy på befaringsdagen.

Merknader:

- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
- Ikke membran/tettsjikt på gulv.

8. Kjøkken

8.1 1

TG 2 8.1 1

Vanninstallasjonen er fra. Uvisst alder/år.

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Uvisst alder på vanninstallasjonen, samt kjøkken innredninger og merke.

Innredet med:

- Profilerte fronter, kjøøl/fryseskap, dobbel vask med et greps blandebatteri, laminerte benkeplater, overskap og underskap, integrert komfyr med stekeovn og micro, kokeplate, fliser over kjøkkenbenk.

Himling:

- Takess.

Vegger:

- Panel plater.

Gulv:

- Fliser.

Merknader:

- Påvist bom/hulrom under fliser.
- Manglende komfyrvakt. (anbefales montering av fagpersonell)
- Lekkasje i avløpsrør under vasken. (anbefales sjekk/kontroll av fagpersonell)
- Riss/hakk/skade på vegger, dør, karmer og lister.
- Påvist feller for krypdyr.

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 1979

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Anlegg fra byggeår, med noe fornyelse i nyere tid.

Stoppekransen ble lokalisert og testet på befaringsdagen, ingen merknad. Tilgang ved varmtvannsbereder inne på vaskerom.

Merknader:

- Påvist avvik ved rørgjennomføringer i veggen til badet.

- Lekkasje i avløpsrør under vasken til kjøkken.

- Avvik av fall til avløpsrør fra dusjhjørne til gulv sluk inne på badet.

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

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra. Uvisst alder/år.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder i rustfritt stål av merke Høiax, med volum på 200l.

Den er plassert i vaskerom.

Merknader:

- Ikke direkte koblet til egen veggboks.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

- Bygningsdelen eksisterer ikke.

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i. Uvisst.

Boligen har varmepumpe, av merke Toyotomi. Uvisst alder.
Denne er plassert i stue, motor er plassert under den store balkongen.

Merknader:

- Uvisst vedørende oljetank på eiendommen, begrenset informasjon da dette er et dødsbo.
- Varmepumpe har ikke egen stikk/veggboks.
- Anbefaler kontroll/sjekk av varmepumpe, utførelse av fagpersonell.

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.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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

Merknader:

- Manglende avtrekksvifte på bad.
- Vedlikehold/rens av ventiler og filter til avtrekksvifte på kjøkken.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

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 1979

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i. Uvisst.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

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 automatsikringer og kursfortegnelse fra byggeår, den er plassert i veggen til entre/gang.

Merknader:

- Ikke fremvist samsvarserklæring.
- Skapet er ikke støtsikkert, fare for støt/tilfeldig berøring. Bør ettersees av en registrert installasjonvirksomhet.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

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 ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

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

TILLEGGSSOPPLYSNINGER:

- Dette er et dødsbo, og informasjonen om boligen er derfor begrenset.
- 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.
- 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.
- Loftet er kun inspisert fra gardintrapp ved loftelukan, da takstmann vurderer at en ytterligere inspeksjon ikke er forsvarlig av sikkerhetsmessige grunner. Vurderingene er basert på det som er synlig og oppdaget fra loftelukan.
- 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:

Gjennomføringer over tak rundt pipe:

- Utfør grundige inspeksjoner av taggjennomføringer rundt pipen for å avdekke lekkasjer og skader på himlingsplater, spesielt rundt pipe og under gesimskasse utvendig. Dette kan inkludere fuktmåling, inspeksjon med kamera, eller eventuelt fuktmålinger for å avdekke skjulte lekkasjer.

Drenering rundt huset:

- Undersøk dreneringssystemet rundt boligtomten for å sikre at det er tilstrekkelig og funksjonelt. Dette kan innebære kontroll av dreneringsrør, sjekk av terrenghelling, samt vurdering av drenerende masser og eventuelle behov for forbedring for å forebygge vanninntrengning.

Lekkasje i avløpsrør under kjøkkenvask:

- Utfør en grundig inspeksjon av avløpssystemet under kjøkkenet for å finne og utbedre lekkasjen. Dette kan inkludere bruk av kamera for å inspisere rørstrekk, samt trykktesting for å avdekke eventuelle lekkasjepunkter.

Balkonger med svikt i bjelkelagene:

- Det er viktig å få vurdert tilstanden på bjelkelagene i begge balkongene, spesielt understøttene. Anbefalingen er å gjennomføre en strukturell vurdering av en kvalifisert fagpersonell for å fastslå om det er behov for utbedringer eller forsterkninger for å sikre balkongenes stabilitet og sikkerhet.

El-kontroll/takst av elektrisk anlegg:

- En fullstendig el-kontroll bør gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er i henhold til gjeldende forskrifter og er trygt i bruk. Dette inkluderer en vurdering av sikringsskap, ledningsnett, uttak, og eventuell oppgradering om nødvendig.

Det anbefales å kontakte kvalifiserte fagfolk for å utføre disse undersøkelsene, og eventuelt utarbeide en plan for utbedring basert på funnene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 er satt iht. merknader. Vurdert til å være i en usikker tilstand når det gjelder dreneringen, og 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 anslag for drenering rundt boligen, er ca. 100 000,-
1.3	Terrengforhold
	Det er satt TG 2 i henhold til merknaden, noe som indikerer at det er påvist forhold som bør utbedres for å unngå ytterligere skade eller forverring. Takstmannen anbefaler drenering rundt boligen for å lede grunn- og regnvann vekk fra grunnmuren, noe som vil bidra til å bedre forholdene og forebygge fuktskader. Det bør også påregnes tiltak og utbedringer, med et sjablonmessig anslag på ca. 100 000 kroner. Det anbefales å innhente tilbud fra fagkyndige for mer nøyaktig vurdering og planlegging av utbedringsarbeidet.
2.1	Yttervegger
	TG2 er satt iht. merknader. Utbedringer/tiltak må påregnes i nær fremtid, sjablonmessig anslags sum for å utbedringer/tiltak er på ca. 10 000,-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	TG2 er satt iht. påvist lekkasje rundt pipe. Se forklaringer under punkt 4.1 - Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 er satt iht. merknader. Se forklaring under punkt 4.1 - Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader.
7.2.1	Vaskerom. Overflate vegger og himling
	TG2 er satt iht. merknader. Takstmann anbefaler kontroll/sjekk for skadedyr av fagpersonell, samt direkte koble bereder til egen veggboкс. Sjablonmessig anslags sum for utbedring er ca. 5000,-
7.2.2	Vaskerom. Overflate gulv
	TG2 er satt iht. merknader. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført, anbefales kontroll/sjekk av gulvet, samt utbedre med riktig fall til sluk. Dermed ha tetsjikt for vann over støpt gulv. Sjablonmessig anslags sum for utbedring er ca. 20 000,-
7.2.3	Vaskerom. Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er satt iht. merknader. Anbefales å ha membran/tettesjikt på gulv med riktig fall til sluk. Tiltak/utbedringer må påregnes i nær fremtid.
8.1	1 1
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid, anbefales kontakte fagpersonell for utbedringene. Sjablonmessig anslags sum for tiltak/utbedring er på ca. 10 000,- Forklaring ved bom/hulrom under flis, årsak: - Kombinasjon med mangelfull limdekning under flis. - Partier hvor limet ikke har vært tykt nok eller flisen ikke er arbeidet nok ned i limet. - Lime har blitt påført i forskjellige limtykkelser for å ta opp ujevnheter i underlaget. - Størrelsen på hullrymdene kan øke på over tid hvis årsaken er fortsatt restsvinn i betong eller påstøper. Begrepet bom/hulldyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer av fagpersonell må påregnes i nær fremtid. Sjablonmessig anslags sum på ca. 10 000,-

EIERSKIFTERAPPORT™

10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 er satt iht. merknader. Anbefales direkte koblet til egen veggboкс, utført av fagpersonell.
10.4	Varmesentraler
	TG 2 er satt iht. merknader. Anbefaler kontroll/sjekk av varmepumpe, utførelse av fagpersonell.
10.5	Ventilasjon
	TG2 er satt iht. merknader. Anbefales 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. Sjablonmessig anslags sum på ca. 10 000,-

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes i nær fremtid, sjablonmessig anslags sum for utbedringer er på ca. 50-100 000,- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	TG3 er satt iht. merknader. Utbedringer/tiltak må påregnes i nær fremtid, sjablonmessig anslags sum er på ca. 10-25 000,- Takstmann anbefaler å ta kontakte skadedyr kontroll, for utbedringer/kontroll/sjekk av skadedyr. Det er viktig å følge opp disse anbefalingene for å sikre langsiktig funksjonalitet og unngå ytterligere skader. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-
7.1.1	1 Overflate vegger og himling
	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.-
7.1.2	1 Overflate gulv
	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.-
7.1.3	1 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.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Moss	
Oppdragsnr.	
1114250033	
Selger 1 navn	
Sissel Melgaard	
Gateadresse	
Kurefjordveien 521	
Poststed	Postnr
LARKOLLEN	1560
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Kjell Olav Forsberg
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1114250033

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Document reference: 114250033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sissel Gorsberg Melgaard	8bb413d0a64aee398827 d0cd0be0a2247b73ad85	23.06.2025 08:31:59 UTC	Signer authenticated by One time code

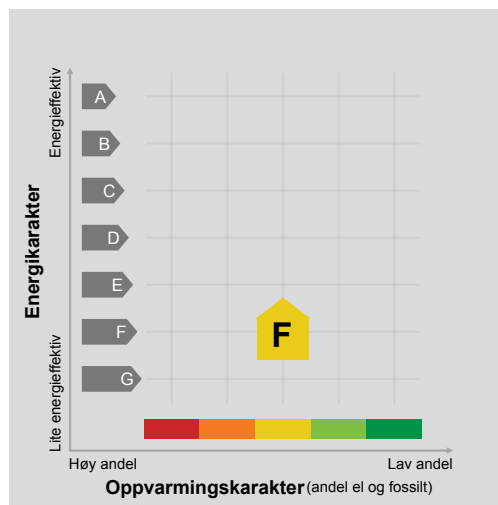
Document reference: 1114250033

- 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>

ENERGIATTEST



Adresse	Kurefjordveien 521
Postnummer	1560
Sted	LARKOLLEN
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	120
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148348979
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138626
Dato	23.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

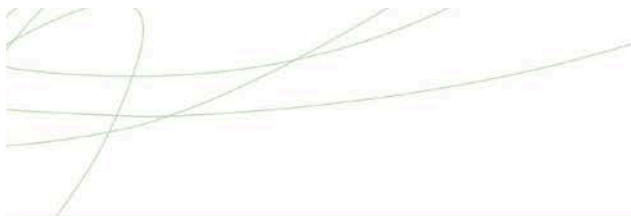
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Redusér innnetemperaturen**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1979
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 138
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

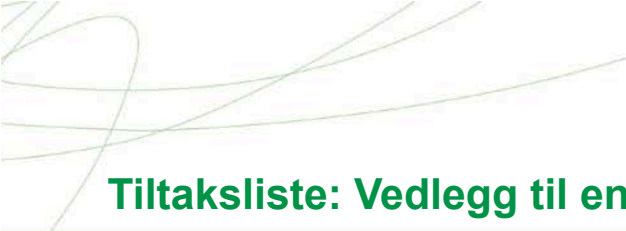
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Nabolagsprofil

Kurefjordveien 521 - Nabolaget Grefsrød/Tollefsrød/Hakkeråsen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Møvik Linje 200	3 min 0.2 km
Rygge stasjon Linje RE20	8 min 7.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 22 min

Skoler

Larkollen skole (1-7 kl.) 114 elever, 8 klasser	6 min 4.3 km
Vang skole og ressurscenter (1-7 kl.) 190 elever, 12 klasser	9 min 8.1 km
Halmstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 17 klasser	9 min 8.6 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	11 min 9.6 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	15 min 13.8 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	17 min 14.3 km

«Sjø, strand og skog i umiddelbar nærhet. Pent og ordentlig over alt. Hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

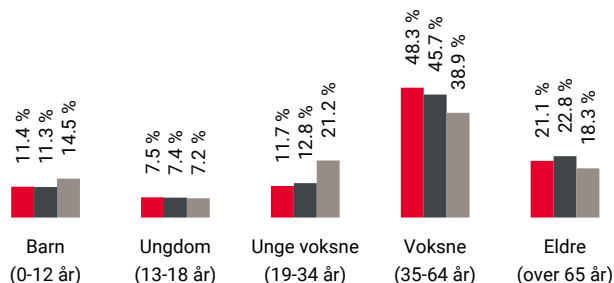
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsrød/Tollefsrød/Hakke...	1 097	512
Larkollen	1 994	986
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Støtvigenga barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 4.5 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	8 min 8.2 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min 8.6 km

Dagligvare

Joker Larkollen Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min 3.2 km
Kiwi Rygge PostNord	8 min 7.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 98/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

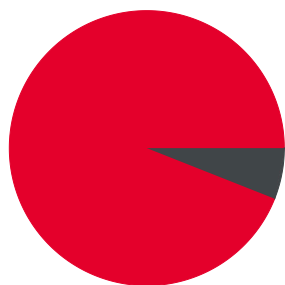
⚽ Larkollen idrettsplass 6 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

⚽ Kirkegrenda ballplass 6 min 🚗
Ballspill 5.5 km

🚴 SKY Fitness Rygge 9 min 🚗

🚴 Fokus Trening 11 min 🚗

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 6% annet

«Stort lokalt engasjement!»

Sitat fra en lokalkjent

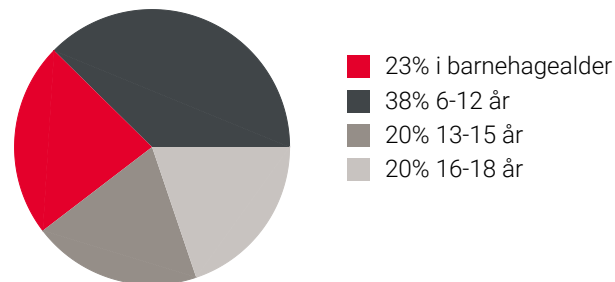


Varer/Tjenester

📦 Rygge Storsenter 13 min 🚗

📦 Vitusapotek Rygge 9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

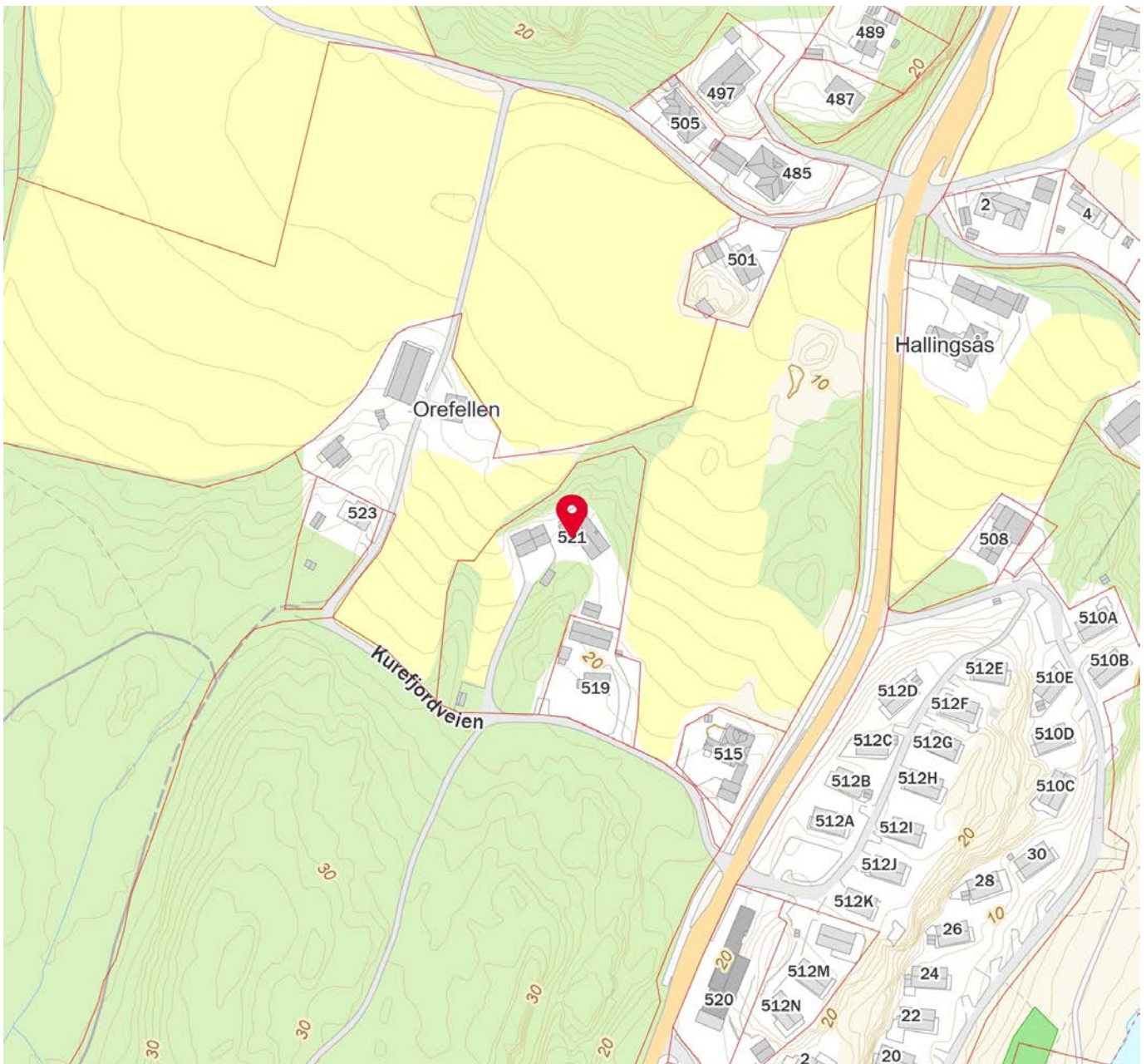


0% 43%

■ Grefsrød/Tollefsrød/Hakkeråsen
■ Larkollen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





051015m Målestokk 1: 500 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 16.06.2025 10:56 Eiendomsdata verifisert: 16.06.2025 10:52	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = 5 6 w Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebyggd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 0.6 0.0 0.0 2.9 0.0 1.5 0.0 5.0 0.6 2.9 1.5 0.0 5.0	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
NIBIO NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



0 20 40 60m

Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 16.06.2025 10:58

Eiendomsdata verifisert: 16.06.2025 10:52

GÅRDSKART 3103-120/52/0

Tilknyttede grunneiendommer:
120/52/0



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebyggd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

AREALTALL (DEKAR)

0.6

0.0

0.0

2.9

0.0

1.5

0.0

5.0

0.6

0.0

0.0

2.9

0.0

1.5

0.0

5.0

Kartet viser valgt type gårdskart for

eiendommen man har søkt på. I tillegg vises

bakgrunnskart for gjenkjenneelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle

teiger på eiendommen. Det kan forekomme

avrundingsforskjeller i arealtallene.

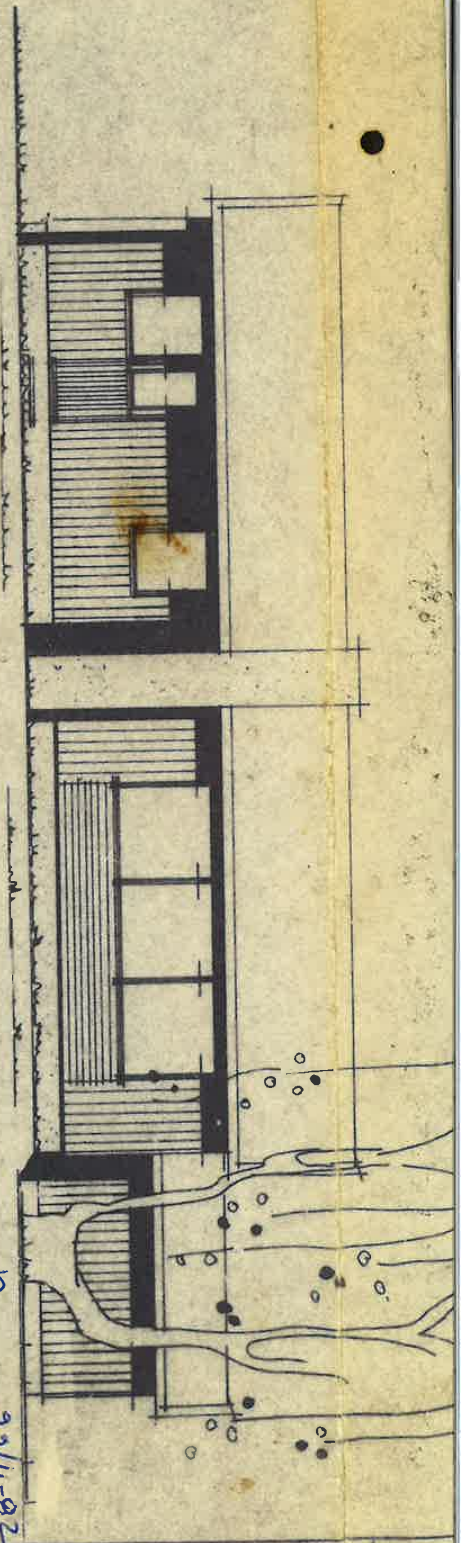
Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.



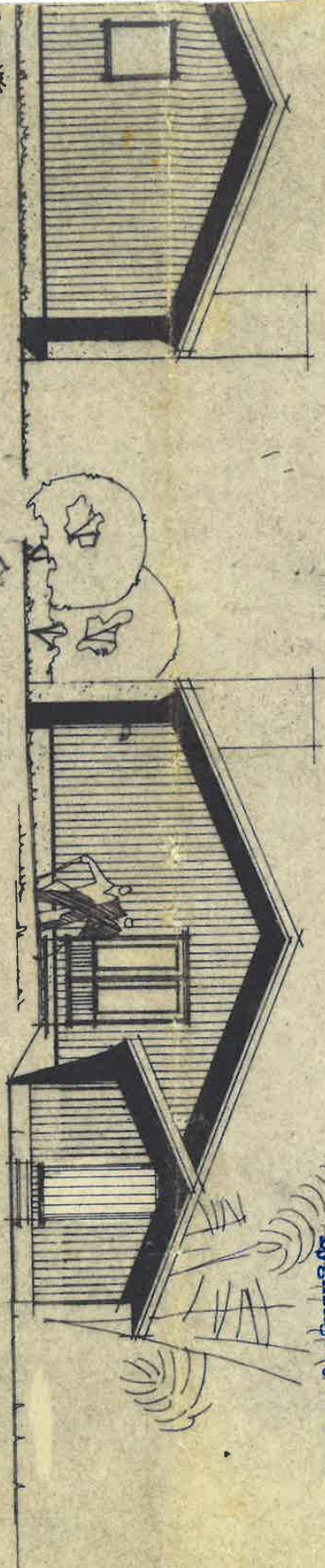
FASADE NØT

Bekreftelse.

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Bygningssjef i Fygge.

Bygg 22/11-82



FASADE NØT

(HUSBANKENS REG. NR. FOR TYPE-TEGN) 091-76

m/boder.

BYGGERE

EOAR KUBBERØD

BYGGERLASS

OREFELLEN, DILLING

Block 49

KUNDE NR.

BLOCK WATNE W

TEGN. *TEGNER*
GODKJ. *forburen*

MAIL 18100

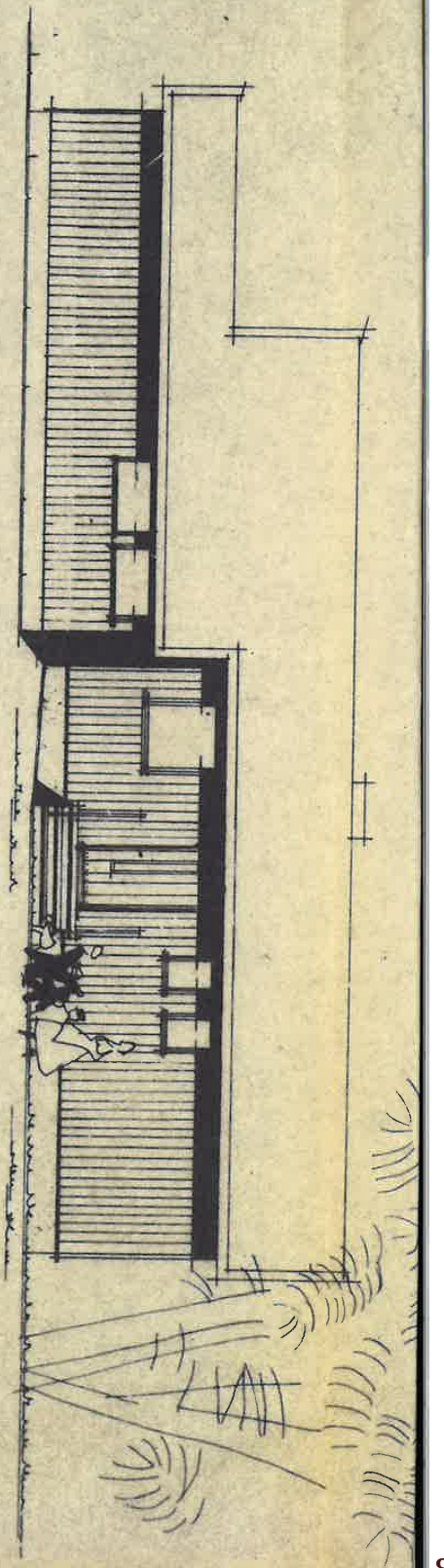
TEGN. NR. 49-7124
BW2.

TE TIL STUE FJECNET - WC/BAD.

TL ILD. DØRE UTV. JØRTE-ROD
DECOEFYUE STRIKER-OVERSLÅ
DØRE

SKAPDØRE

UNNURSVAL
1/2
12/5-95 VE



FASADE NOT

GRUTTO AREAL:

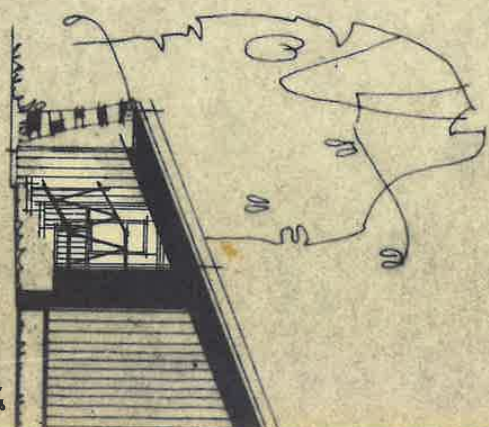
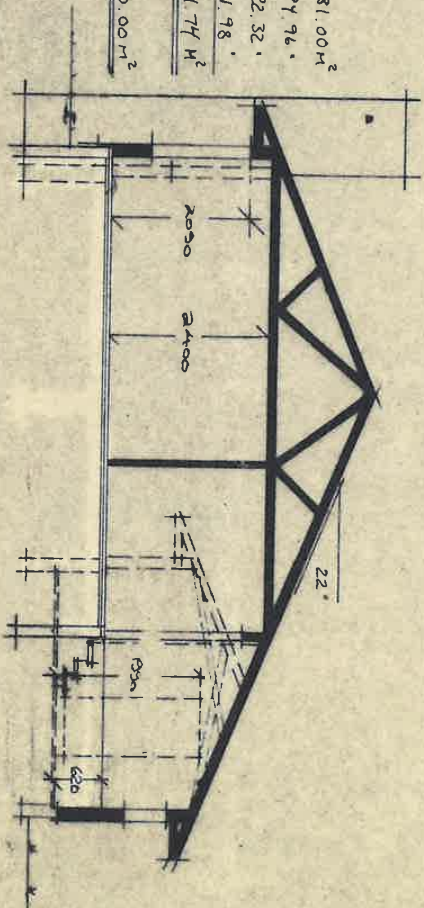
17,78 M x 10,18 M = 181,00 M²
 ± INNT: 9,60 M = 2,60 M = 29,96.
 ± " : 6,20 M x 3,60 M = 22,32.
 0,30 M x 6,60 M = 1,98.
 = 131,74 M²

TILSKOTTAREAL:

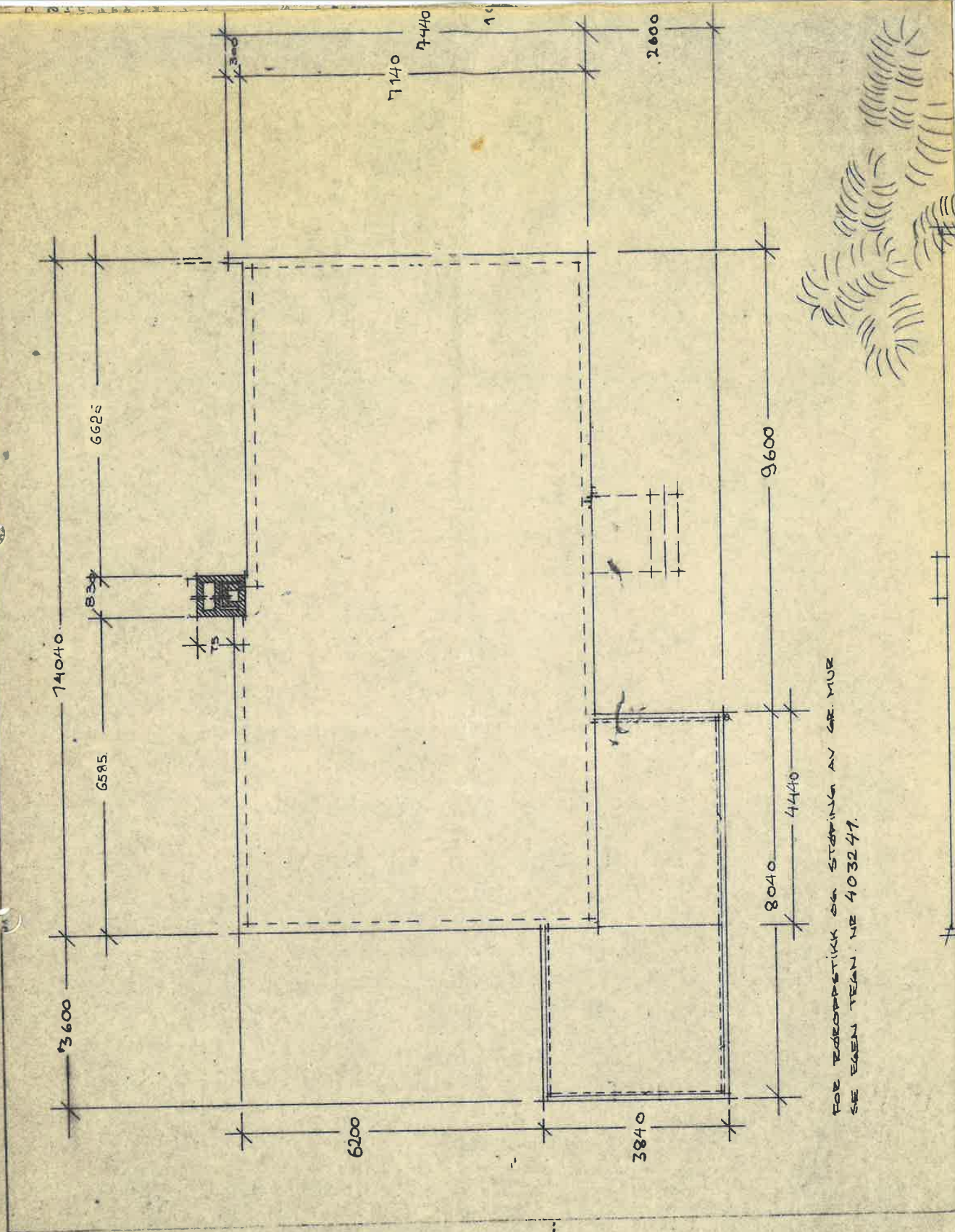
100,00 M²

MAKING END TIER

180 V TIER



1	SOVEREIGN	10,2 M ² / 1,45	25	VASCEON	10,8 M ²	UREG AV LEAREALET:
2	SOVEREIGN	8,6 M ² / 0,86	26	MATBOD	3,4 M ²	13,80 x 1,20 = 99,36 M ²
3	SOVEREIGN	6,4 M ² / 0,86				6,40 x 0,30 = 1,92
8	KLESBOD	3,2 M ²	31	SPORTSBOD	5,4 M ²	+ 1,60 x 2,20 = 3,52 = 55,0
10	KJOSKALEN	10,4 M ² / 1,03				= 93,06 M ²
11	AD	35,2 M ² / 0,52				
12	AD	14 M ² / 0,26				UREG AV BODAREALET:
13	AD	2,9 M ²				2,50 x 4,30 = 10,75 M ²
14	AD	6,1 M ²				3,50 x 3 = 10,50 M ²





E r k l æ r i n g .

Undertegnede eier av gno.19 gno.1 Sildebaugen i Rygge
 NIKOLAI OREFELLEN erklærer herved at eieren av gno.20 bno.4
 Orefellen i Rygge HERMAN HANSEN OREFELLEN og senere eiere av
 dette bruk har rett til vei til sjøen samt den her værende fel-
 lesbrygge på saame vilkaar som de øvrige rettighetshavere.

Denne rett verdsettes til 50 - femti - kroner.

p.t. M o s s den 20 april 1937

Nikolai Orefellen.

Det bekreftes at ovenstaaende underskrift er skrevet i
 mit nærvær og at utstederen er over 21 år.



Joh. Holm

Som utstederens ektefelle samtykker jeg i den gitte er-
 klæring.-

p.t. M o s s 24 april 1937

Elin Orefellen.

Jeg bekrefter at ovenstaaende underskrift er skrevet
 i mit nærvær og at utstederen er over 21 år.



Joh. Holm

TINGLYST

ved Moss Sørenskriverembede.

Dagbokført 19/5-1937.

Grunnbokført 21/5-1937.

Pantebok A. 2, reg. II, fol. 194.

Gebyr for tinglysing betalt med kr. 2.00.

Heftelser vil paa begjæring bli anmerket
mot gebyr kr. 200.

Arnt Høy
efn.



FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Orefellen			18	7	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	25.8.1978	dato 14.9.1978	sak 246/1978	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Toril Kubberød		Orefellen, 1570 Dilling			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Block Watne Bygg A/S		Kong Haakonspk. 2, 1500 Moss			56 047
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon
Erik Walter Johansen		Block Watne Bygg A/S, Sarpsborg			57 000

Søknad mottatt 1.9.1978. Byggstart 10.5.1980

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Rygge Rådhus, den 1.10.1982,

Bjorn Christiansen
bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Orefellen			18	7	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Nybygg	Boligbygg	25.8.1978	dato	14.9.1978	sak 246/1978
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Roar Kubberød		Orefellen, 1570 Dilling			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Block Watne Bygg A/S		Kongensgt. 27, 1500 Moss		56 047	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Erik Walter Johansen		Block Watne Bygg A/S, Sarpsborg		57 000	

Søknad mottatt 1.9.1978, Byggestart 10.5.1980

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

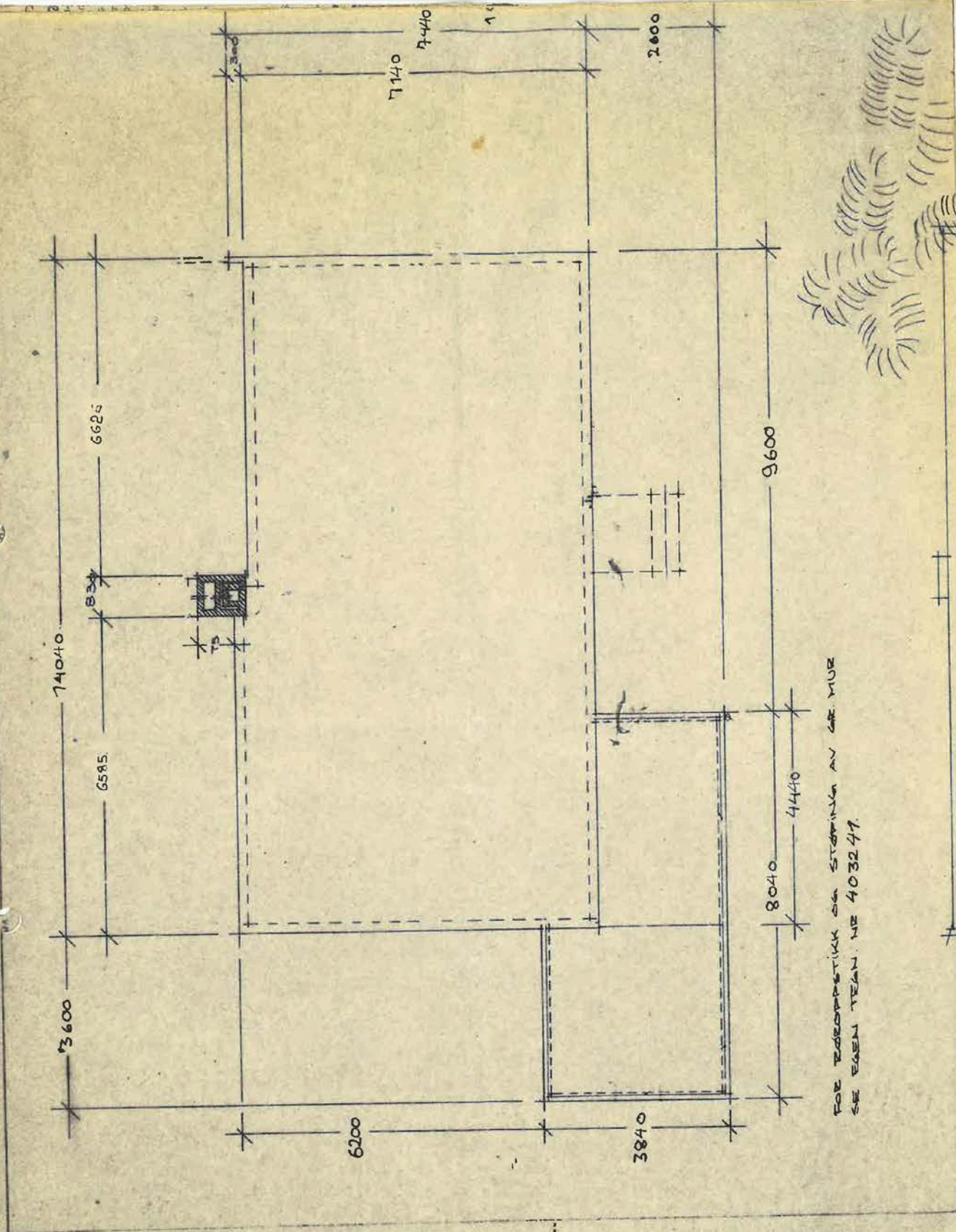
- Hovedtrapp ikke ferdig
- Trapp fra kjøkken til vaskerom ikke ferdig
- Pipe ikke ferdig
- Ventilasjonsanlegget ikke ferdig.

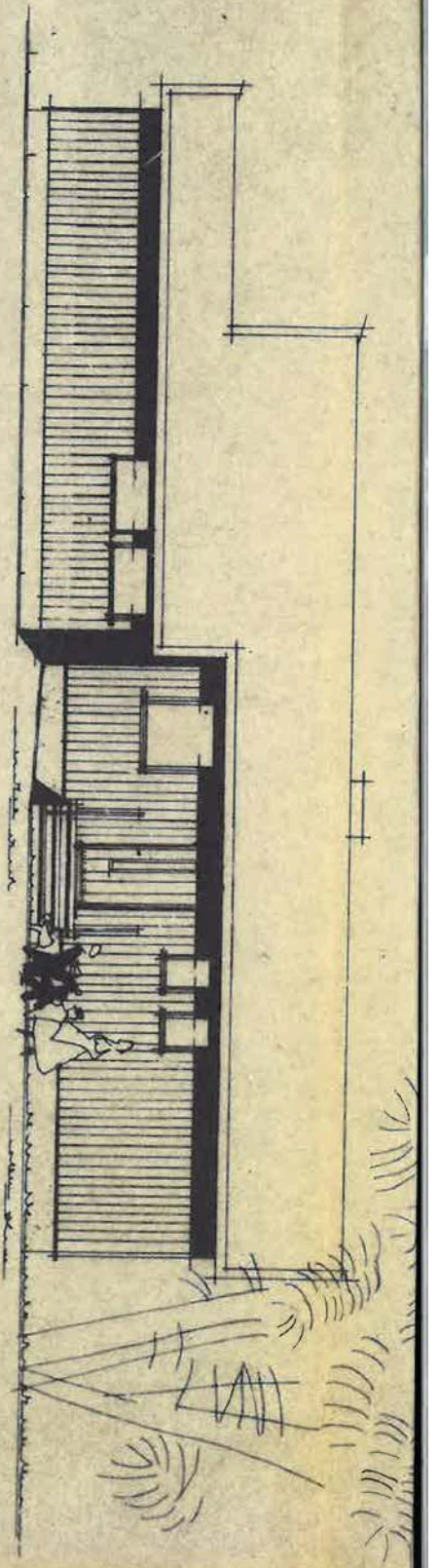
Dette arbeid må være fullført innen **snarest.**Rygge Rådhus, den **20.4.1982,**

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐
- ☐

Bjørn Christensen
bygningssjef





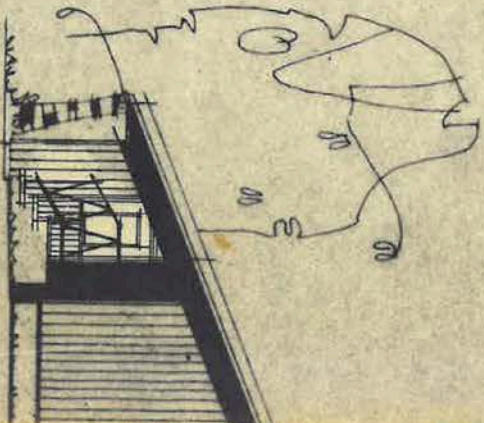
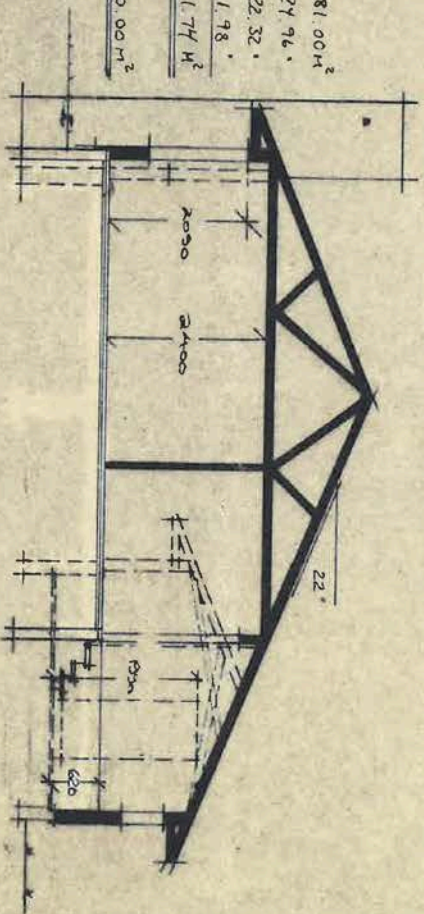
FASADE NOT

GRUTTO AREAL:

17,78m x 10,18m = 181,00m²
 7,60m x 2,60m = 19,76m²
 6,20m x 3,60m = 22,32m²
 0,30m x 6,60m = 1,98m²
 = 131,74m²

TILSKOTTAREAL:

100,00m²



Materialer:

278V TEGEL

1	SOVEREN	10,2m ² / 1,45	25	VASKEREN	10,5m ²	UTREIN AV UTSAREALET:
2	SOVEREN	8,6m ² / 0,84	26	HATBOD	3,4m ²	13,80 x 1,20 = 16,56m ²
3	SOVEREN	6,6m ² / 0,84				13,80 x 0,30 = 4,14m ²
8	KLESBOD	3,2m ²	31	SPORTSBOD	5,4m ²	+ 16,00 x 2,20 = 35,20m ²
10	KJOKKAREAL	10,1m ² / 1,03				= 55,00m ²
		35,1m ² / 0,52				= 33,06m ²
		14m ² / 0,24				
		2,9m ²				UTREIN AV BODAREALET:
		6,1m ²				13,80 x 1,20 = 16,56m ²
						+ 16,00 x 2,20 = 35,20m ²
						= 55,00m ²
						= 33,06m ²



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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktssignering 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Kurefjordveien 521
1560 LARKOLLEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Baard Janitz

Telefon: 971 43 122
E-post: baard.janitz@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre