

Kureskjærveien 5A & B



Velkommen til

Kureskjærveien 5A & B



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Larkollen/Møvik

Strøken familiebolig m/utleiedel - Stilfullt renovert og tilbygd etasje i 2024/2025 - Solrik tomt og naturskjønn utsikt!

Prisantydning	8 000 000,-
Omkostninger	201 350,-
Totalpris	8 201 350,-
BRA-i	227 kvm
Totalt BRA	227 kvm
Soverom	6
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1964
Ansvarlig megler	Jacob Thorsen Koren
Telefon	928 30 740
E-post	j.koren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kureskjærveien 5A og B!

- Familievennlig planløsning og leilighet med egen inngang.
- 2. etasje tilbygget i 24/25 med romhøyde opptil 3,67 m.
- 1. etasje og fasade renovert i 24/25.
- Til sammen 6 soverom, 3 bad og 2 stuer!
- Hage og solrike uteplasser på over 50 kvm.
- Over 2 mål tomt med mulighet for å skille ut?
- Parkering i carport og på gårdsplass.
- Nærhet til Kurefjorden, kyststi, badesteder og brygger.
-

Beliggenheten er særdeles attraktiv og barnevennlig, rett ved Kurefjorden og med nærhet til kyststi, lekeplasser, badesteder og brygger. Eiendommen kan skilte med en stor, solrik og velstelt tomt, carport, lune og usjenerte markterrasser, og to flotte balkonger med langstrakt utsikt.

Arealer og innhold

BRA-i:	227 kvm
Totalt BRA:	227 kvm
TBA:	55 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, hobbyrom, entré, vaskekjeller.
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, trapperom, bod, entré/gang leilighet, soverom leilighet, bad leilighet, stue/kjøkken leilighet, soverom leilighet.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Trapperom, stue/kjøkken, Bad, soverom, omkledningsrom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 30 kvm. Veranda.

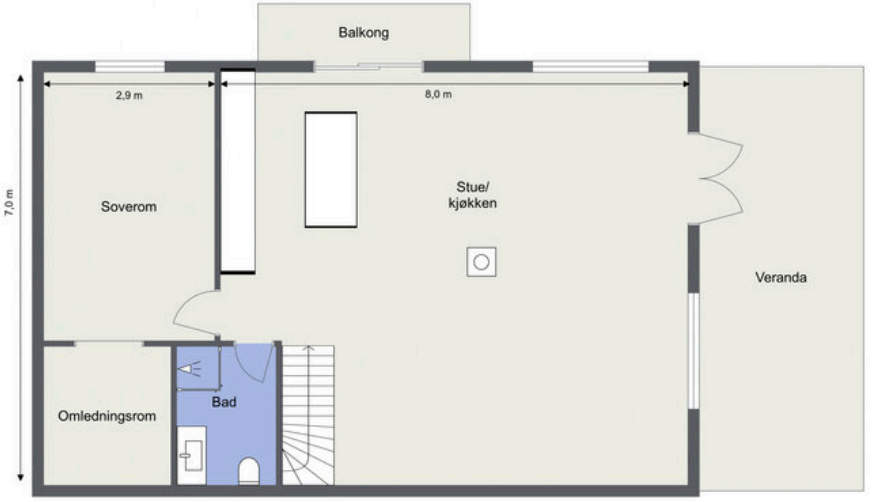
Kureskjærveien 5A+B



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

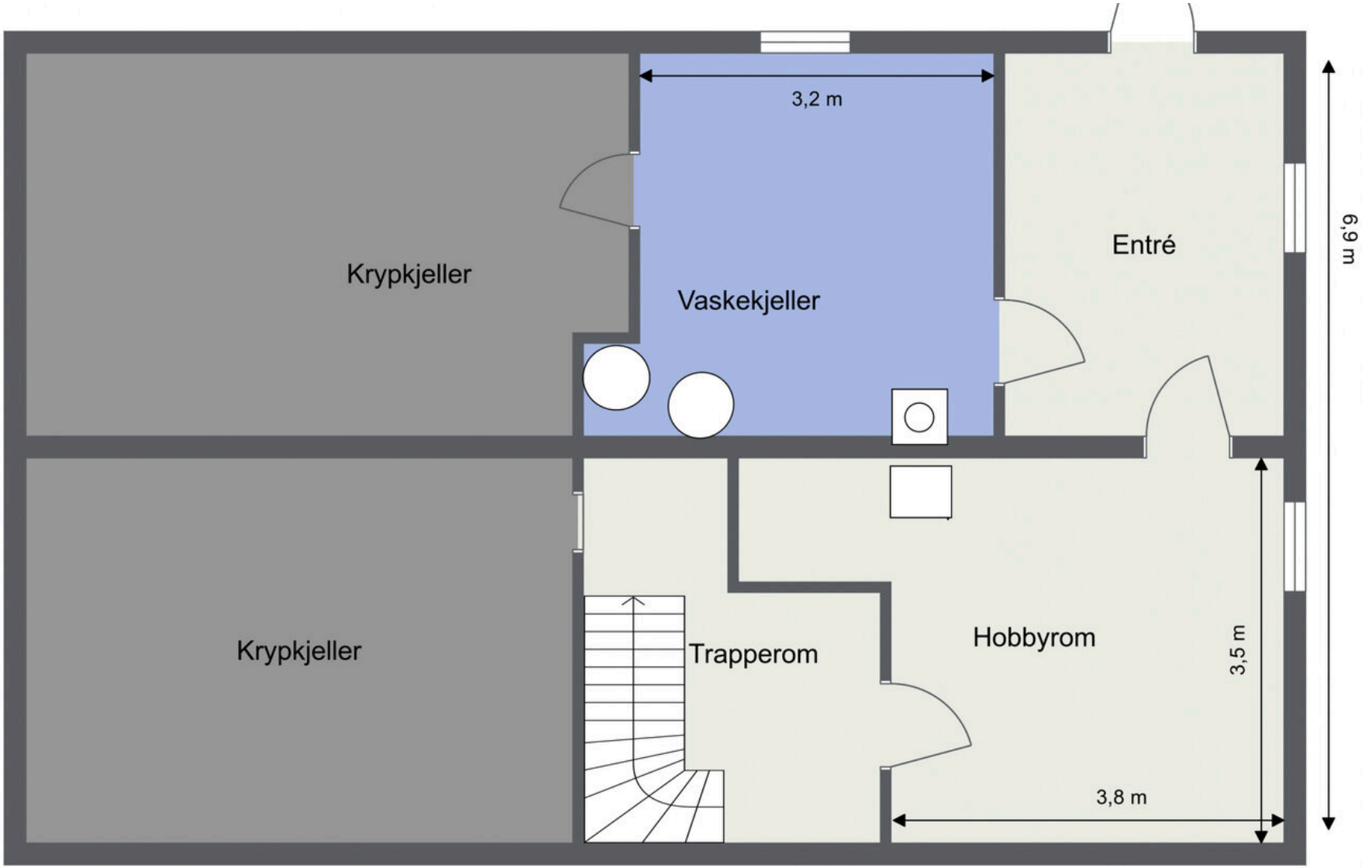
1. etasje

Kureskjærveien 5A+B



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

2. etasje


3,2 m
Krypkjeller
Vaskekjeller
Entré
6,9 m
Krypkjeller
Trapperom
Hobbyrom
3,5 m
3,8 m

Kjeller

































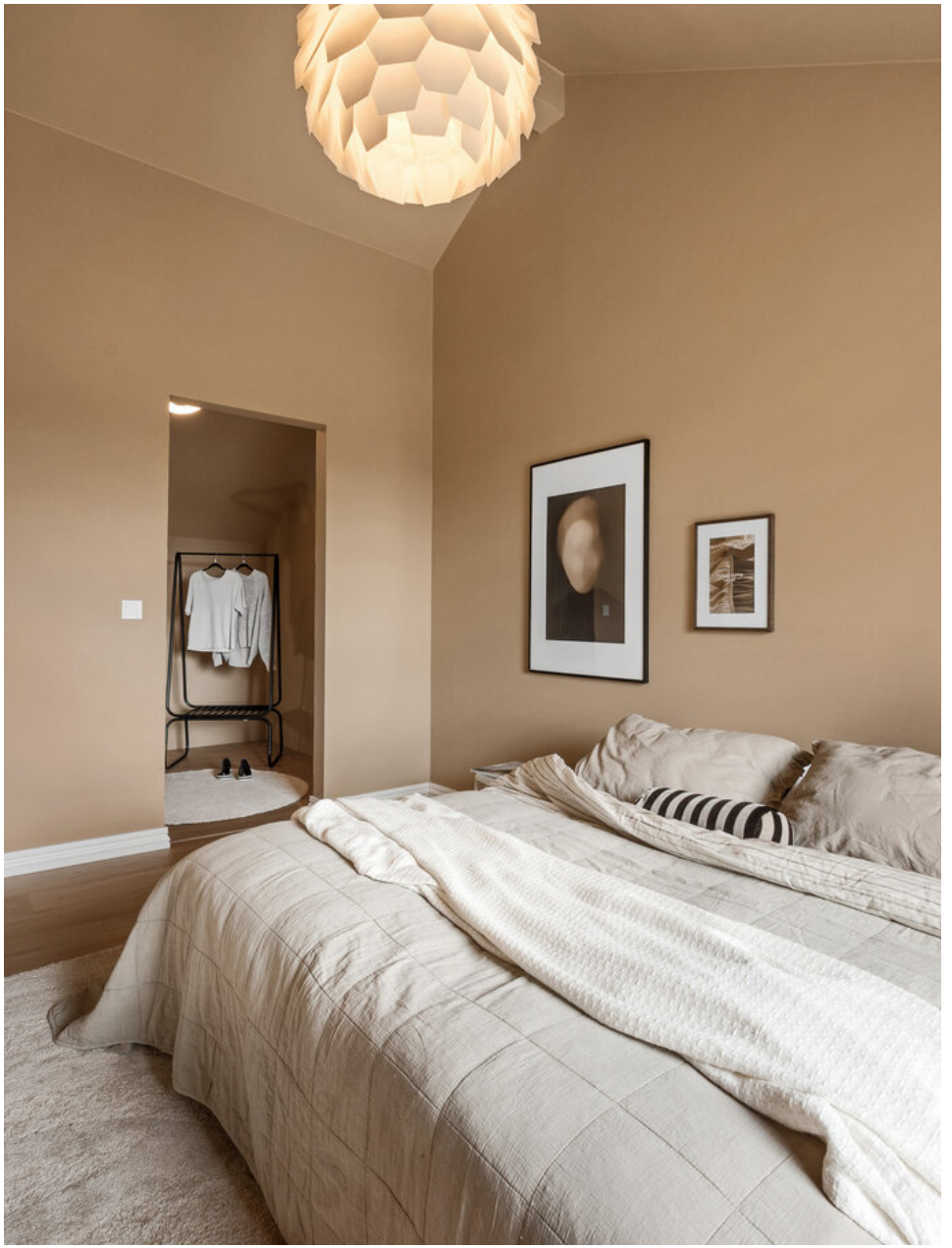










































Informasjon

Kureskjærveien 5A & B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0170/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kureskjærveien 5A og B, 1560 LARKOLLEN
Gnr 126, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selger
Lb Bygg AS

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
200 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 201 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 220 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
3

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 227 kvm
Totalt BRA: 227 kvm
TBA: 55 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Trapperom, hobbyrom, entré, vaskekjeller.
Total BRA: 42 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom,

trapperom, bod, entré/gang leilighet, soverom leilighet, bad leilighet, stue/kjøkken leilighet, soverom leilighet.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 25 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Trapperom, stue/kjøkken, Bad, soverom, omkledningsrom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 30 kvm. Veranda.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Ene soverommet i leilighet med noe manglende dagslysflate.

Innhold

Boligen inneholder i dagens løsning en hoveddel over alle 3 etasjer og separat leilighet i 1. etasje.
Hoveddel:
1. etasje: Entré/gang, tre soverom, bad/vaskerom, trapperom og bod,
2. etasje: Trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom og omkledningsrom.
Underetasje: Entré, trapperom, hobbyrom og vaskekjeller.
Leilighet:
1. etasje: Entré/gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Øvrige arealer:
- Carport.
- Terrasse på 30 kvm.
- Balkong på 4 kvm.
- Veranda på 21 kvm.

Standard

• Hoveddel i 1.-, 2. etasje og kjeller.
Eneboligen har et pent, inntrukket inngangsparti mot vest med skiferlagt adkomst, bred tretrapp og innfelt utebelysning. Ved inngangspartiet er en romslig markterrasse med tregulv som ligger skjermet av carportvegg - et flott sted å nyte ettermidddags- og kveldssolen. Vel inne ønskes man velkommen inn til et glimrende førsteinntrykk av den nylig renoverte boligen. Den innbydende entreen har store, lyse fliser på gulv, slettmalte overflater og downlights i tak. Fra gangen er det adkomst til etasjens bad og tre soverom, samt en praktisk bod for lagring, og lukket tretrapp fører opp til 2. etasje.

I 2. etasje ligger stuen i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et flott allrom med en luftig atmosfære og generøs takhøyde på opptil 3,67 m. Dagslyset strømmer inn via store vindusflater og det er naturskjønt utsyn uansett hvor i rommet man befinner seg. Skråhimlingen er kledd med lyse finérplater med spotteskinner, vegger er slettmalte og det er lys 1-stavs laminat på gulv. Møbleringsfriheten er utmerket med plass til spisestue og sofaløsning, og det utgang til både solrik veranda og en balkong.

Veranda er sydvestvendt med adkomst fra dagens spisestue og fungerer som en fin forlengelse av stuen på sommerdager. Veranda på 22 kvm har nydelige solforhold hele dagen og her kommer utsikten mot Kurefjorden virkelig til sin rett. Det er god plass til ønsket utemøblement på dekket av tre og utebelysningen setter stemningen på sene sommerkvelder.

Kjøkkenet har et lekkert og moderne design med rene linjer, stor kjøkkenøy og rikelig med oppbevarings- og benkeplass. Innredningen har mørke, finerte fronter og lys laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. I kjøkkenøya er det en

bred, integrert platetopp med innebygget ventilator, oppbevaring i skap og skuffer på begge langsider og hyller på kortside. Kjøkkenet er videre utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Ved kjøkkenet leder stor skyvedør ut til balkong med nydelig utsikt - slipp uterommet inn og ta enkelt med kaffekoppen ut i morgensolen.

Boligens hoveddel inneholder to bad og et eget vaskerom. Begge bad er nye i 2025 og innbyr til velvære og egentid med smakfulle farge- og materialvalg. På veggene er det en kombinasjon av blåmalte flater og store, sandfargede fliser, og gulv har lyse fliser og varmekabler. Bad i 1. etasje har dusjnisje med glassdør, regnfallsdusj og avlangt sluk, og lampe i tak. Bad i 2. etasje har dusjhjørne med to glassdører, mosaikkflis og regnfallsdusj, og downlights i tak. Begge bad er innredet med toalett og bred skuffeseksjon med nedfelt servant og gylne, profilerte fronter.

Vaskerommet ligger i kjelleren og har hvitmalte murvegger og grått betonggulv med sluk. Rommet er innredet med benk med stålkum og opplegg for vaskemaskin.

Det er fire gode soverom i boligens hoveddel - tre i 1. etasje. og ett i 2. etasje. Soverommene i 1. etasje har lyst vegg-til-vegg teppe på gulv og samtlige rom har slette overflater i delikate og tidsmessige farger. Store vindusflater sørger for naturlig lys og lufting, og det er god plass til garderobeløsninger. Hovedsoverommet ligger i 2. etasje og fremstår meget luftig med flott takhøyde og god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet har et tilliggende garderoberom på 5,6 kvm som er klart for innredning.

For lagring og oppbevaring er det flere funksjonelle rom i kjeller, som har både innvendig og utvendig adkomst, i tillegg til innebod i 1. etasje.

• Separat leilighet i 1. etasje:
Det er etablert en flott leilighet med egen inngang mot sydvest i en del av boligens 1. etasje. Her er inngang fra terrasse som strekker seg over 30 kvm og er dels overbygd av veranda i 2. etasje, med tredekke og utebelysning. Leiligheten er ny i 2025 og består av entré med knaggrekke for yttertøyet, kombinert bad/vaskerom, to soverom og et oppholdsrom med åpen stue- og kjøkkenløsning. Leiligheten har gjennomgående 1-stavs laminatgulv, slette overflater og delvis downlights i tak.

Store vindusflater i to himmelretninger sørger for naturlig lysinnslipp i stue- og kjøkkenrommet. Stor skyvedør fra stuen fører ut til den sydvestvendte terrassen som deles med inngangsparti - en skjermet uteplass med mulighet for flere møbleringssoner.

Kjøkkenet har et stilfullt og moderne design med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter i en kombinasjon av grått og trefarget, og lys laminatbenkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.

Badet i leiligheten er delikat med store fliser på vegger og matchende flis på gulv med varmekabler. Innredningen består av dusjkabinett, toalett, skuffeinnredning med nedfelt servant og dobbelt speilskap, samt opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten har to soverom - ypperlig for en liten familie eller for eget kontor, gjesterom el. l. Rommene har samme laminatgulv som resten av leiligheten, slettmalte overflater i behagelige fargetoner og plass til garderobeskap i tillegg til seng. Det minste rommet har noe manglende dagslysflate iht. dagens krav.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte overflater, trepanel og fliser.
- Gulv med laminat og fliser.
- Slettmalte overflater og finérplater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerstokk i kjeller i rom med sluk, fordelerskap på bad i 1. etasje med etablert
overløp. Plast avløp i boligen.
- Hoveddel ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- 2 stk VV-beredere 200 liter, montert i rom med sluk.
- Nytt el-anlegg i 1. og 2. etasje. Nye seoparate el-skap i hoveddel og leilighet med jordfeilautomater. Etablert kurs klargjort for varmepumpe i begge skap. Montert overspenningsvern.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Parkering i carport og på egen tomt. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.
Selger opplyser at det er lagt opp kurs for for elbillader i sikringsskap, men det er ikke montert.

Modernisering og påkostninger

Eneboligen er renovert og tilbygget i 2024/2025. Dette inkluderer:
1. etasje: Alle veggoverflater er gipset og malt, nye fliser i gang, nytt gulv i bod, nye dører og lister, nytt bad, nytt elektrisk anlegg og ny trapp.
2. etasje: Hele etasjen er tilbygg bygget iht. TEK 17-krav.

I tillegg er kjeller oppgradert med ny varmtvannstank og nytt røropplegg, samt nye lamper.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LB bygg As, totalrenovering, alt nytt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lb bygg as.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LB bygg As.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LB bygg As.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Visjonel AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Alt er nytt.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det er lagt opp for mulighet til 2 stk elbiler.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tran VvS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Svar: Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LB bygg As.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Svar: Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Svar: Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Svar: Ja. Beskriv: Dette er en godkjent enhet.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger/?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Svar: Ja. Beskriv: Nabo på Nordsiden skal bygge en enebolig.

Bygningssakkyndig
Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:
Tak med ny papptekking. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur. Yttervegger utvendig etterisolert og med ny kledning i 2024/25. Saltak med innvendig skråtak/åpen himling til mønet. Etablert luftespalte i takutstikk. Romhøyde i 2. etasje opptil 3,67 m. Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass. Terrassedør og skyvedører med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, hhv. 2- og 3-lags energiglass. Balkong 4 kvm og veranda 21 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre. Leilighet med utgang til sydvendt terrasse, ca. 30 kvm, oppført med terrassebord på bjelkelag. I tillegg oppført markterrasse ca. 28 kvm i hagen.

Innvendig:
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt pipe med tilknyttet vedovn i kjeller. Kjeller med innvendig påforet isolert trekledning i Hobbyrom.

Tomteforhold:
Grunnmur på fjellgrunn. Drenssystem fra byggeår. Støpt/murt grunnmur fundamentert på fjellgrunn. Terreng med vesentlig fjellgrunn, oppfylte masser på fremside av boligen. Nye avløpsrør i boligen tilknyttet gammelt støpejernsrør ved kjellergulv. Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Oljetank i krypkjeller.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrader, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret

omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Kjeller - Vaskekjeller - Generell: Vaskekjeller fra opprinnelig byggeår. Støpt gulv og vegger uten tettesjikt. Støpejernsluk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Rommet er ikke i bruk som vaskerom. For eventuell bruk må rommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kommentar, vaskerommet er ikke i bruk i dag.

Terrengforhold:
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
Skrånende fjellgrunn mot grunnmur bør arronderes langs utside av grunnmur for avrenning av overflatevann vekk fra grunnmur. -Må event. utføres ved sømboring/hydraulisk fjellsplitting.
Oppført kostnad er kun et estimat, ytterligere undersøkelser må utføres for omfang/kostnad.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Radon: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Krypkjeller: Vær oppmerksom på at krypkjellere/råkjeller på bakgrunn av kondensproblematikk og skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. Forutsetning for å unngå skader i overliggende gulvkonstruksjon av tre er god ventilering og et fungerende drenssystem. Lufteluker i grunnmur er igjentettet. Konsekvens/tiltak: Effektiv ventilering i krypkjelleren må gjenopprettes.

- 2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Innbygget sisterne kan være av type med sealing-bag hvor drensåpning ikke er nødvendig, det foreligger dog ikke dokumentasjon på at det er montert slik type sisterne. Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

- 1. etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Tilluftsspalte under dørblad med høyde 8 til 0mm, pga. skjevt montert terskel. Min. krav til tilluft er 8mm i min. 80cm bredde. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Urbedre tilluftsspalte.

- 2. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). TG pga. standardens krav til avtrekksluft ut i det fri. Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

- Terrengforhold: Skrånende fjell ned mot grunnmur utenfor Hobbyrom. - Overvann følger fjellformasjon ned mot grunnmur. -Se beskrevet under Rom under

terreng. Konsekvens/tiltak: Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Skrånende fjellgrunn mot grunnmur bør arronderes langs utside av grunnmur for avrenning av overflatevann vekk fra grunnmur. -Må event. utføres ved sømboring/hydraulisk fjellsplitting. Oppført kostnad er kun et estimat, ytterligere undersøkelser må utføres for omfang/kostnad.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: TG vurdert på bakgrunn av avløpsledning i eldre støpejernsrør. Konsekvens/tiltak: Kombinasjonen av alder og materiale på avløp tilsier at man bør regne med utskiftinger. Kamerainspeksjon i avløpsrør bør utføres for å avdekke tilstand.

- Oljetank: Tank antas sanert, men dokumentasjon er ikke fremlagt. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon om mulig. Om tank ikke er sanert må det påregnes sanering.

Resterende forhold er kommentert med TG0 eller TG1, eller er ikke vurdert på tilstandsnivå.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises til tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen er byggemeldt og oppført (iht. renovering) med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt om og blir godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet. Søknad om ferdigattest etter renovering ble sendt 04.06.25 og er ikke mottatt pr. 13.06.25.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.

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.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på badene.
- Vedovn i kjeller.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 806,-pr. 2024

Kommunale avgifter består av vann, avløp, feiing og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 5 079,- pr. 01.01.2024
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 172 064,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 688 255,- pr. 2023

Forsikring

DNB
Polisenr: 33642169.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 688 kvm (Eiertomt)
Tomten på 1.688 kvm er innbydende og pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker, vintergrønne hekker, fjell i dagen og grusbelagt gårdsplass. Solforholdene er upåklagelige og fin utsikt mot Kurefjorden kommer virkelig til sin rett fra boligens 2. etasje.

I følge grunnkart er tomtegrensene middels nøyaktige (>10<=30 cm), med målebrev som arealkilde.

Del av tomt i syd på andre siden av veien som følger av grunnkart medfølger ikke eiendommen. Delen eies av tidligere eier med fullmakt til å dele. Kart ligger vedlagt salgsoppgaven. Ny kjøper plikter å skrive under på ny fullmakt ovenfor tidligere eier dersom forholdet ikke er rettet opp innen overtakelse. Konf megler rundt dette.

Adkomst

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

Radonmåling

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men krav ved utleie.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kureskjærveien ligger i naturskjønne og attraktive Larkollen. Her bor du i rolige omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt området har å by på. Eiendommen ligger særdeles attraktivt til, med kort gangavstand til sjøen og med umiddelbar nærhet til kyststi, lekeplasser, badesteder og brygger. Kun 8 min. kjøretur unna finner du velkjente Støtvig Hotel som frister med det man skulle trenge for litt luksus i hverdagen, samt flott sandstrand, trivelige serveringssteder og båthavn. Tvers over veien for hotellet ligger også Losen - et populært samlingspunkt i Larkollen med restaurant, uteservering og et spennende konsert- og kulturtilbud gjennom sommermånedene. Den lokale Joker-butikken ligger 7 min. med bil unna og dekker de fleste daglige behov.

Larkollen kryr av fine strender, både i gangavstand og en kort sykkel- eller kjøretur unna. Her finner man noe for alle aldre, enten man ønsker å nyte lange dager på stranden eller kun en dukkert i fjorden. Larkollen Camping er Norges tredje største campingplass og bidrar til et yrende liv i Larkollen på sommerstid. Rett sør for campingplassen ligger Nesetstranda som er en flott sydvendt sandstrand - et populært sted for både bading og kiting. Når det er lavvann kan man herfra gå tørrskodd over til øya Danmark som ligger rett sør for badeplassen.

Området har gode fiskemuligheter hele året og rikelig med fine turmuligheter på f. eks. Blomsterstien - et utvalg turstier som går på kryss og tvers gjennom hele regionen, i tillegg til Kyststien. For den golfinteresserte er det kun 14 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Nærheten til Oslo (ca. 60 min. med bil) gjør at dette er en eiendom som passer for mange. Busstoppet Kureskjærveien ligger kun 4 min. gange (300 meter) fra boligen. Videre er Rygge stasjon, mellom Moss og Fredrikstad, kun 8 min. kjøretur unna, med avganger til hovedstaden så vel som de øvrige Østfoldbyene og Sverige. Fra Moss sentrum er det ferjeforbindelse med hyppige avganger til Vestfoldsiden.

Hvert år arrangeres «Larkolluka» i midten av juli, med aktiviteter for hele familien. Dette populære arrangementet tiltrekker både fastboende og hyttefolk, og inkluderer dagaktiviteter som olabilløp, sandslott- og krabbefiskekonkurranser, og lokalrevy for barn og ungdom. Kveldsprogrammet tilbyr konserter, utekino, vinsmaking og Silent Disco.

Offentlig kommunikasjon

Kureskjærveien (busstopp): 4 min. gange - 300 meter
Rygge stasjon: 8 min. kjøring
Fra Rygge er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Støtvigenga barnehage: 8 min. kjøring
Halmstad barnehage: 8 min. kjøring
Voldskogen barnehage: 9 min. kjøring
Larkollen skole (1-7.trinn): 8 min. kjøring
Vang skole (1-7.trinn): 9 min. kjøring
Halmstad skole (1-7.trinn): 9 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 10 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Bolig opprinnelig fra 1964, renovert 1. etasje og ny, tilbygd 2. etasje i 2024/2025. Det foreligger byggemeldte tegninger i forbindelse med renovering og søknad om ferdigattest er sendt 04.06.25, ikke mottatt p.t.

Det foreligger ferdigattest på opprinnelig enebolig datert 1964 og på tilbygg utført 1977. Det er mottatt byggemeldte tegninger på enebolig og tilbygg, men disse stemmer naturlig nok ikke grunnet nylig renovering.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei med tinglyst adkomstrett.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er tilknyttet følgende kommuneplaner:
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Arealformål: Bolig (2 009 m2). Kommentar: Planen identifiserer spesifikke områder som er avsatt til boligformål, inkludert både eksisterende og nye boligområder. Det legges vekt på bærekraftig utvikling, med fokus på å bevare grøntområder og sikre tilstrekkelig infrastruktur. Planen inkluderer tiltak for å redusere miljøpåvirkningen, som energieffektive bygg og bruk av fornybare energikilder. Det er mål om å skape levende lokalsamfunn med gode tjenester og fasiliteter, som skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Forbedring av kollektivtransport og gang- og sykkelveier for å redusere bilbruk og fremme miljøvennlige transportalternativer.

Selger opplyser om at det skal bygges en enebolig på nabotomten nord for huset. Byggetegninger kan ses om det er ønskelig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/126/63:
11.12.1962 - Dokumentnr: 5167 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Dersom kjøper ønsket eiendommen inngjerdet måtte han selv bekoste gjerdematerialene og omkostningene med å få satt det opp.

14.09.1993 - Dokumentnr: 6688 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:122 Bnr:31
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra ingeniørvesenet
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Eiendommen gnr. 26 bnr. 31 har rett til å anlegge og vedlikeholde ledningsanlegg for vann og avløp over eiendommen. Eiendommen gnr. 22 bnr. 31 forpliktes til å sette terrenget tilbake til sin opprinnelige stand etter arbeidene er avsluttet.

26.06.2002 - Dokumentnr: 5655 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:5
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra RYGGE KOMMUNE
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Utbygger av gnr. 26 bnr. 5 har rett til å anlegge og ha liggende vann- og avløpsledninger over eiendommen. Utbygger har rett til fri adgang til eiendommen for å føre tilsyn med ledningsanlegget og utføre nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider mot å erstatte skader og bringe terrenget til i den stand det var før arbeidet ble påbegynt.

12.09.1975 - Dokumentnr: 6270 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:126 Bnr:2
Meglers forklaring: Kartverket kan ikke finne dokumentet i deres arkiver. Konferer megler ved spørsmål.

14.10.2022 - Dokumentnr: 1162791 - Bestemmelse om veg / Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:120 Bnr:3
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Moss Kommune Org.nr: 920 817 521
Gjelder også for senere fradelte parseller av gnr. 126 bnr. 63 og 107
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Meglers forklaring: Eiendommen har alminnelig veirett over gnr. 120 bnr. 3 frem til offentlig vei, som vist på vedlagt situasjonskart (konferer megler for å få dette oversendt). Eiendommen har rett til å anlegge, eie og vedlikeholde ledningsnett for vann og avløp over 120/3 frem til kommunalt VA-anlegg. Rettighetshaver er ansvarlig for enhver kostnad forbundet med etablering og vedlikehold av ledningsnettet, og for å sette tilbake til opprinnelig stand straks arbeidene over gnr. 120 bnr. 3 er ferdigstilt.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring iht. vilkår.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 80 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 500,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 170 690,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 125,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. juni 2026

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Kureskjærveien 5A & B

Kureskjærveien 5A

Nabolaget Grefsrød/Tollefsrød/Hakkeråsen - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Larkollen skole (1-7 kl.)	114 elever, 8 klasser	8 min, 5.3 km
Vang skole og ressurssenter (1...	190 elever, 12 klasser	9 min, 7.7 km
Halmstad skole (1-7 kl.)	338 elever, 17 klasser	9 min, 8.1 km
Ekholt skole (1-7 kl.)	294 elever, 14 klasser	12 min, 10.7 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.)	580 elever, 44 klasser	11 min, 9.1 km
Tomb videregående skole	234 elever, 10 klasser	15 min, 13.4 km
Malakoff videregående skole	1000 elever, 46 klasser	17 min, 13.8 km

Offentlig transport

Kureskjærveien	Linje 200	4 min, 0.3 km
Rygge stasjon	Linje RE20	8 min, 7 km
Oslo Gardermoen		1 t 22 min

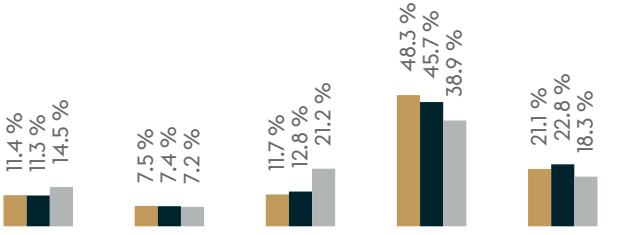
Barnehager

Støtvigenga barnehage (0-5 år)	64 barn	8 min, 5.6 km
Halmstad barnehage (1-5 år)	64 barn	8 min, 7.8 km
Voldskogen barnehage (1-5 år)	32 barn	9 min, 8.1 km

Dagligvare

Joker Larkollen	6 min
Kiwi Rygge	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsrød/Tollefsrød/Hakke	1.097	512
Larkollen	1 994	986
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil

Sport

Kirkegrenda ballplass	6 min
Larkollen idrettsplass	8 min
SKY Fitness Rygge	9 min
Fokus Trening	11 min

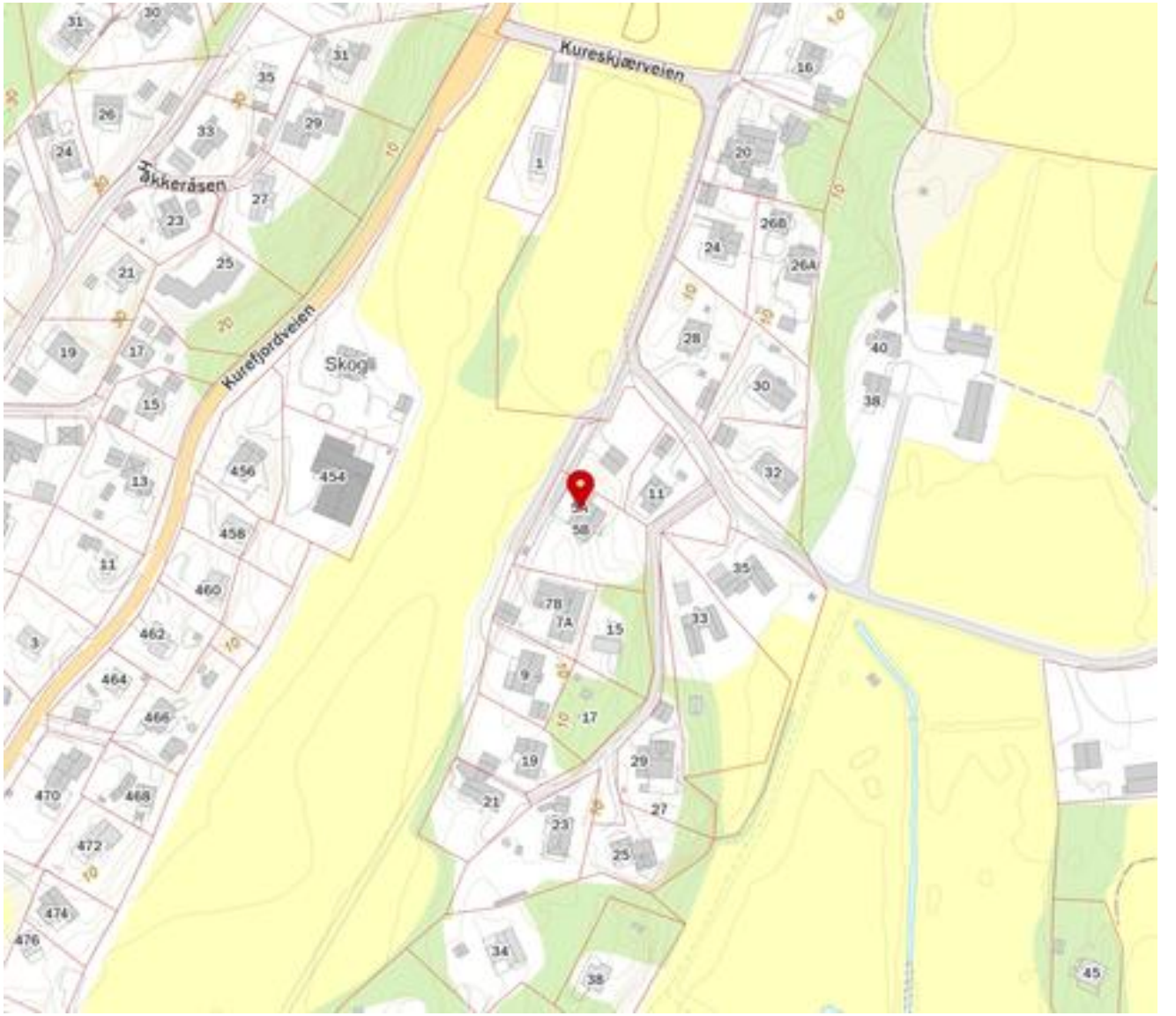
«Sjø, strand og skog i i umiddelbar nærhet. Pent og ordentlig over alt. Hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
MOSS kommune
gnr. 126, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 227 m² BRA-i: 227 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1898 **Eiendomsverdi ref nr:** TB1951

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS **Vår ref:** Kristian Østmark

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Kristian Østmark
Uavhengig Takstingeniør
takst@mosseiendomstaksering.no
908 44 818

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med separat utleiedel.
Bolig opprinnelig fra 1964, totalrenovert 1. og 2. etasje i 2024/2025.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Saltak med papptekking.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn og snøfanger.
Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur.
Yttervegger utvendig etterisolert og med ny kledning i 2024/25.
Saltak med innvendig skråtak/åpen himling til mønet. Etablert luftespalte i takutstikk.
Romhøyde i 2. etasje opptil 3,67 m.
Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass.
Terrassedør og skyvedører med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, hhv. 2- og 3-lags energiglass.
Balkong 4 kvm og veranda 21 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Vegger og himlinger med slettmalte overflater. Himling i stue i 2. etasje med finérplater.
Vegg/himling med listfri fuget overgang.
Hobbyrom i kjeller med trepanel antatt fra opprinnelig byggeår.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Murt pipe mulighet for tilknytning ildsted.
Kjeller med innvendig påført isolert trekledning i trapperom og vestvegg i hobbyrom.

Krypkjeller med rensket fjellgrunn og stedvis støpt dekke.
Tretrapp med tette opptrinn, håndløper på vegg begge sider.

VÅTROM Gå til side

Bad
Nytt bad 2025.
Flislagte vegger i dusjhjørnet og servantvegg, øvrige flater med sokkelflis og slettmalt platekledning.
Fliser i storformat 60x60cm.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Fliser i storformat 60x60cm.
Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap dusjnisje.
Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Nytt bad i 2025, hulltaking ikke foretatt.

Bad/vaskerom
Nyt baderom 2024/25.
Flislagte vegger i dusjnisje, øvrige flater med sokkelflis og slettmalt platekledning.
Fliser i storformat 60x60cm.
Flislagt gulv med etablert fallforhold, slukrenne i dusjnisje.
Slukrenne i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Nytt bad i 2025, hulltaking ikke foretatt.

Bad leilighet
Nytt baderom 2025.
Flislagte vegger.
Fliser i storformat 60x60cm.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk under dusjkabinett.
Fliser i storformat 60x60cm.
Pvc-sluk med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Nytt bad i 2025, hulltaking ikke foretatt.

Vaskekjeller
Vaskekjeller fra opprinnelig byggeår med støpt gulv og vegger.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplate, fliser på vegg over benk.
Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.
Ventilator integrert i platetopp.
Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerstokk i kjeller i rom med sluk, fordelerskap på bad i 1. etasje med etablert overløp.
Plast avløp i boligen.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, Mekanisk avtrekk kjøkken i leilighet og våtrom.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.
2 stk VV-beredere 200 liter, montert i rom med sluk.
Nytt el-anlegg i 1. og 2. etasje. Nye separate el-skap i hoveddel og leilighet med jordfeilautomater. Etablert kurs klargjort for varmepumpe i begge skap. Montert overspenningsvern.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur på fjellgrunn.
Drenssystem fra byggeår.
Støpt/murt grunnmur fundamentert på fjellgrunn.
Terreng med vesentlig fjellgrunn, oppfylte masser på fremside av boligen.
Nye avløpsrør i boligen tilknyttet gammelt støpejernsrør ved

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Beskrivelse av eiendommen

kjellergulv.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning.
Oljetank i krypkjeller.

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

Kjellertrapp mangler rekkverk.
Radonmåling ikke foretatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

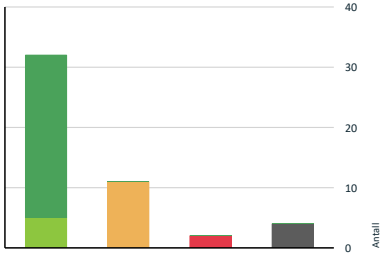
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

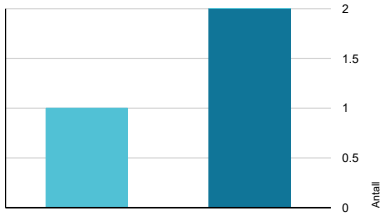
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Kjellertrapp** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltak med papptekking.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn og snøfanger. Pipe med helbeslag.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk.
Fasader med liggende trepanel med etablert luftespalte mot grunnmur.
Yttervegger utvendig etterisolert og med ny kledning i 2024/25.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak med innvendig skråtak/åpen himling til mønet. Etablert luftespalte i takutstikk.
Romhøyde i 2. etasje opptil 3,67 m.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, 2-lags energiglass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

Beskrivelse
Terrassedør og skyvedører med ramme og karm i tre med utvendig vedlikeholdsvennlig alum.kledning, hhv. 2- og 3-lags energiglass.

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong 4 kvm og veranda 21 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper. Rekkverk i tre.

Årstall: 2025

TG 0 Terrasse

Beskrivelse
Leilighet med utgang til sydvendt terrasse, ca. 30 kvm, oppført med terrassebord på bjelkelag.
I tillegg oppført markterrasse ca. 28 kvm i hagen.

Årstall: 2025

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse
Vegger og himlinger med slettmalte overflater. Himling i stue i 2. etasje med finérplater.
Vegg/himling med listfri fuget overgang.
Hobbyrom i kjeller med trepanel antatt fra opprinnelig byggeår.

Årstall: 2025

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskillere oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Murt pipe mulighet for tilknytning ildsted.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Kjelleretasje med eksponert grunnmur/uten innvendig påforede vegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ved fuktsøk på innside grunnmur fremkommer noe forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres oppgraderinger på terrengfall, drenssystem og ventilering.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Påført vegg syd i hobbyrom fjernet



Hulltaking med fuktmåling vegg i trapperom

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller med rensket fjellgrunn og stedvis støpt dekke.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vær oppmerksom på at krypkjellere/råkjeller på bakgrunn av kondensproblematikk og skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon.
Forutsetning for å unngå skader i overliggende gulvkonstruksjon av tre er god ventilering og et fungerende drenssystem.

Luftehuker i grunnmur er igjentettet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Effektiv ventilering i krypkjelleren må gjenopprettes.

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport





TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med tette opptrinn, håndløper på vegg begge sider.

Årstall: 2025

TG 2 Kjellertrapp

Beskrivelse

Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg. -Se også beskrivelser under punkt "Helse, miljø, sikkerhet" for vurderinger av personsikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er liten frihøyde i trappeløp

Lav fri høyde i trapp ved etasjeskillet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes å gjøre tiltak for å øke frihøyden i trappeløpet, dersom dette er mulig.
Lav frihøyde kan medføre økt risiko for hodeskader ved ferdsel i trappen.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Nytt bad 2025.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger i dusjhjørnet og servantvegg, øvrige flater med sokkelflis og slettmalt platekledning.
Fliser i storformat 60x60cm.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, sluk i senket dusjnisje.
Fliser i storformat 60x60cm.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Årstall: 2025



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap dusjnisje.

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Innbygget sisterne kan være av type med sealing-bag hvor drensåpning ikke er nødvendig, det foreligger dog ikke dokumentasjon på at det er montert slik type sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon hvis sisterne er av type med lekkasjeavrenning til klosettskål.
Om ikke bør det etableres drenering fra innebygget sisterne for å redusere risikoen for skjult vannlekkasje og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende drenering kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som øker faren for fuktskader og kostbare reparasjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2025

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nytt bad i 2025, hulltaking ikke foretatt.

Årstall: 2025

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller fra opprinnelig byggeår med støpt gulv og vegger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom uten tettesjikt. Støpejernsluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet er ikke i bruk som vaskerom. For eventuell bruk må rommet totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Nyt baderom 2024/25.

Årstall: 2025



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger i dusjnisje, øvrige flater med sokkelflis og slettmalt platekledning.
Fliser i storformat 60x60cm.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold, slukrenne i dusjnisje.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Årstall: 2025

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje, røropplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tilluftsspalte under dørblad med høyde 8 til 0mm, pga. skjevt montert terskel.
Min. krav til tilluft er 8mm i min. 80cm bredde.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utbedre tilluftsspalte.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nytt bad i 2025, hulltaking ikke foretatt.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Nytt baderom 2025.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Fliser i storformat 60x60cm.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk under dusjkabinett.
Fliser i storformat 60x60cm.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc-sluk med tilknyttet tettesjikt.

Årstall: 2025



1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjkabinett, røropplegg for vaskemaskin.

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2025

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nytt bad i 2025, hulltaking ikke foretatt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette finerte fronter, laminat benkeplate, fliser på vegg over benk.
Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.

Årstall: 2025



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator integrert i platetopp.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TG pga. standardens krav til avtrekksluft ut i det fri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å etablere ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilatoren for å sikre effektiv fjerning av matos og fukt. Dersom dette ikke er mulig, må kullfilteret vedlikeholdes og byttes jevnlig for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og opphopning av fett i kjøkkenet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kombiskap kjøl/frys. Montert automatisk vannstoppventil og komfyrvakt.

Årstall: 2025



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN LEILIGHET

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerstokk i kjeller i rom med sluk, fordelerskap på bad i 1. etasje med etablert overløp.

Årstall: 2025



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp i boligen.

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2025

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, Mekanisk avtrekk kjøkken i leilighet og våtrom.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Hoveddel med mekanisk avtrekk våtrom, omluft på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å etablere ventilering med kontinuerlig drift for å tilpasse det til dagens bruksmønster. Manglende tilpasning kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TG 1 Varme

Beskrivelse

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med panelovner og gulvvarme.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk VV-beredere 200 liter, montert i rom med sluk.

Årstall: 2025

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nytt el-anlegg i 1. og 2. etasje. Nye separate el-skap i hoveddel og leilighet med jordfeilautomater. Etablert kurs klargjort for varmepumpe i begge skap. Montert overspenningsvern.

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales alltid utført utvidet el-kontroll, det er dog ikke observert forhold i boligen som åpenbart krever en slik kontroll.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnmur på fjellgrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenssystem fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur anbefales oppgradert for å redusere risikoen for fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima i kjeller/underetasje.
Konsekvensen av manglende eller gammel drenering og fuktsikring er økt fare for fuktproblemer, som kan føre til skader på konstruksjonen og redusert brukskvalitet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt/murt grunnmur fundamentert på fjellgrunn.

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng med vesentlig fjellgrunn, oppfylte masser på fremside av boligen.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Skrånende fjell ned mot grunnmur utenfor Hobbyrom. -Overvann følger fjellformasjon ned mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Skrånende fjellgrunn mot grunnmur bør arronderes langs utside av grunnmur for avrenning av overflatevann vekk fra grunnmur. -Må event. utføres ved sømboring/hydraulisk fjellsplitting.
Oppført kostnad er kun et estimat, ytterligere undersøkelser må utføres for omfang/kostnad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Nye avløpsrør i boligen tilknyttet gammelt støpejernsrør ved kjellergulv.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av avløpsledning i eldre støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kombinasjonen av alder og materiale på avløp tilsier at man bør regne med utskiftinger.
Kamerainspeksjon i avløpsrør bør utføres for å avdekke tilstand.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tank antas sanert, men dokumentasjon er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Om tank ikke er sanert må det påregnes sanering.

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kjellertrapp mangler rekkverk.
Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres rekkverk på kjellertrappen for å redusere risikoen for fall og personskade.

Radonmåling bør gjennomføres for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko for beboere.

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	77			77	25
1. etasje	108			108	30
Kjeller	42			42	
SUM	**227**				**55**
SUM BRA	**227**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, stue/kjøkken, bad, soverom, omkledningsrom		
1. etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, trapperom, bod, entré/gang leilighet, soverom leilighet, bad leilighet, stue/kjøkken leilighet, soverom leilighet		
Kjeller	Trapperom, hobbyrom, entré, vaskekjeller		

Kommentar

I tillegg oppført carport.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 1. og 2. etasje renovert i 2024/25

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	126	63		0	2009 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kureskjærveien 5A & B

Hjemmelshaver

Lb Bygg AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert boligområde i landlige og fredelige omgivelser med nærhet til Kurefjorden.

Siste hjemmelsovergang

År

2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.06.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Kureskjærveien 5A & B , 1560 LARKOLLEN
Gnr 126 - Bnr 63
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TB1951

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martin Lengard	9578-5999-4-1577524	2026-05-29 07:58:53

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. mai 2026

Oppdragsnummer
41-0170/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kureskjærveien 5A og B, 1560 LARKOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Lb Bygg AS v/ Martin Lengard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 305920
Forsikret i: Ly forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LB bygg As, totalrenovering, alt nytt.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lb bygg as

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LB bygg As

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LB bygg As

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Visjonel AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Alt er nytt, bortsett fra det elektriske i kjeller

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er lagt opp for mulighet til 2 stk elbiler

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tran VvS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: LB bygg As

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Dette er en godkjent enhet

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Nabo på Nordsiden skal bygge en enebolig.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 41-0170/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Martin Lengard	**2026-05-29**

Identifikasjon

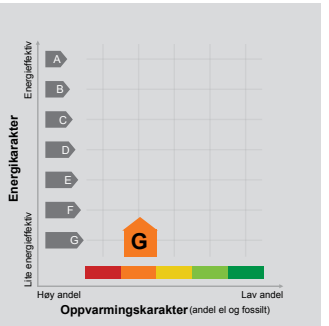
Martin Lengard

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Kureskjærveien 5A
Postnummer	1560
Sted	LARKOLLEN
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	126
Bruksnummer	63
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148399107
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133302
Dato	10.06.2025



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 innetemperaturen
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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Termografering og tetthetsprøving
- Redusér innetemperaturen

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	232.3
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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/om-energiattesten/).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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: 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 2: 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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.Kjøl - 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

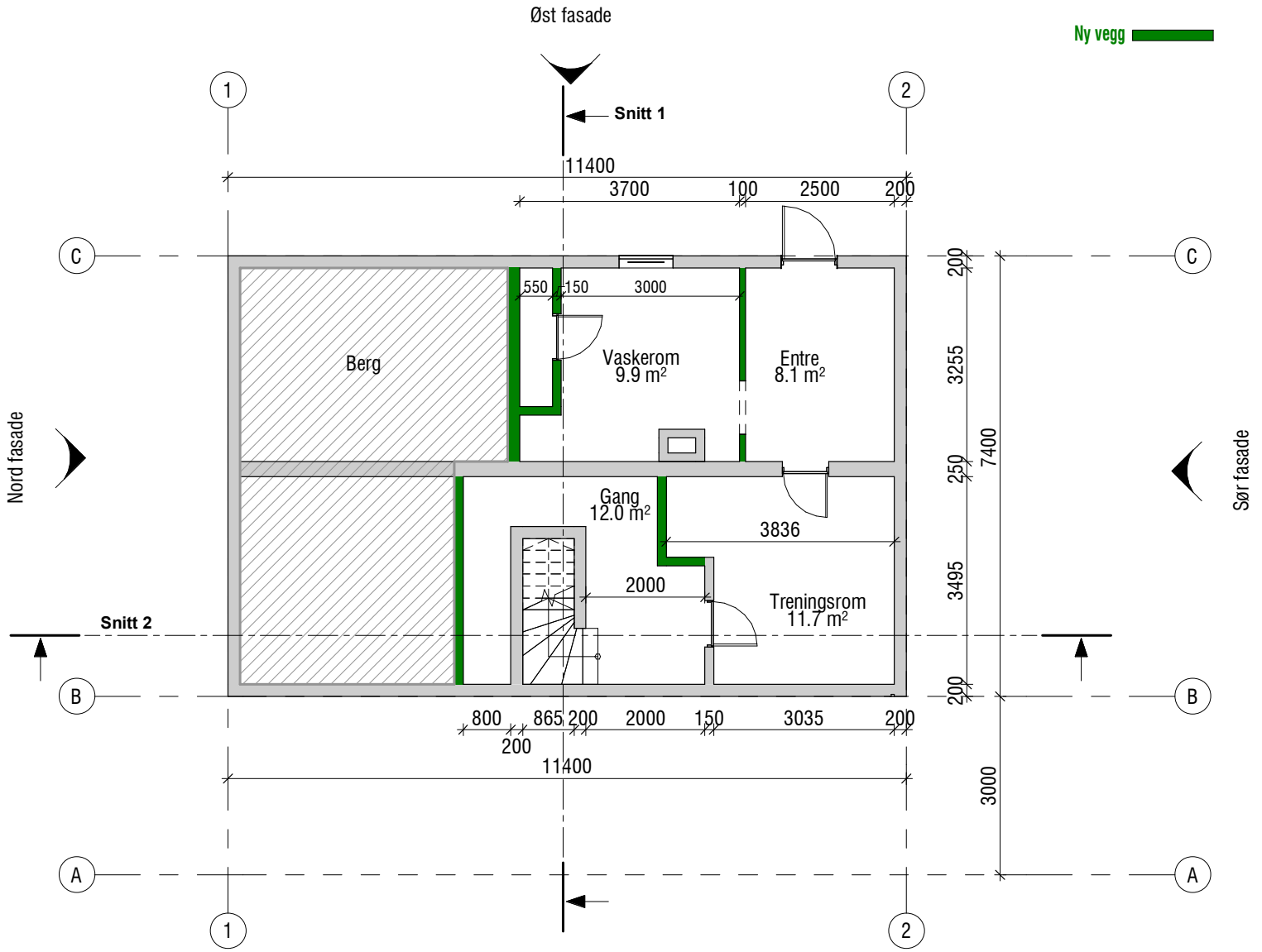
Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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 slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



BRA	
Etasje	**Område**
0. Etasje	47.4 m²
1. Etasje	108.2 m²
2. Etasje	76.7 m²
	232.3 m²
	BYA: 143 m²

SMA PROSJEKT AS

Gamle Isevei 6, 1738
Borgenhaugen;
Madis Pedai; tel: +4797043301

Prosjektleder:	Madis Pedai
Arkitekt:	Toomas Siilak
Kontroll:	Madis Pedai

Projekt navn: **Kureskjærveien 5**

Adresse: Kureskjærveien 5, 126/63, Moss

Tegning: **0. Etasje**

Tiltakshaver: -

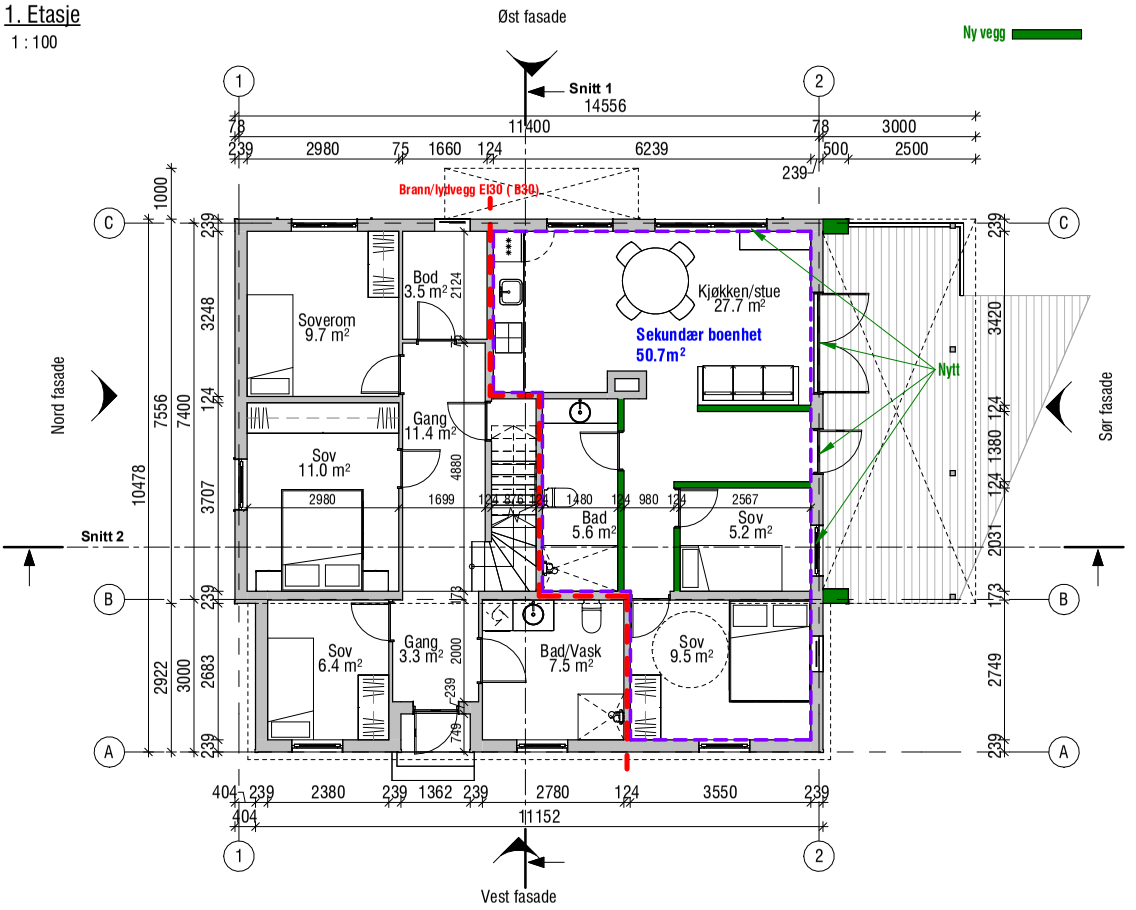
Målestokk: 1 : 100

Projektnr. :	Stadje:	Dato:	Tegnings nr. :
1266	SK	17.10.2024	AR-1-02

BRA	
Etasje	Område
0. Etasje	47.4 m²
1. Etasje	108.2 m²
2. Etasje	76.7 m²
	232.3 m²
	BYA: 143 m²

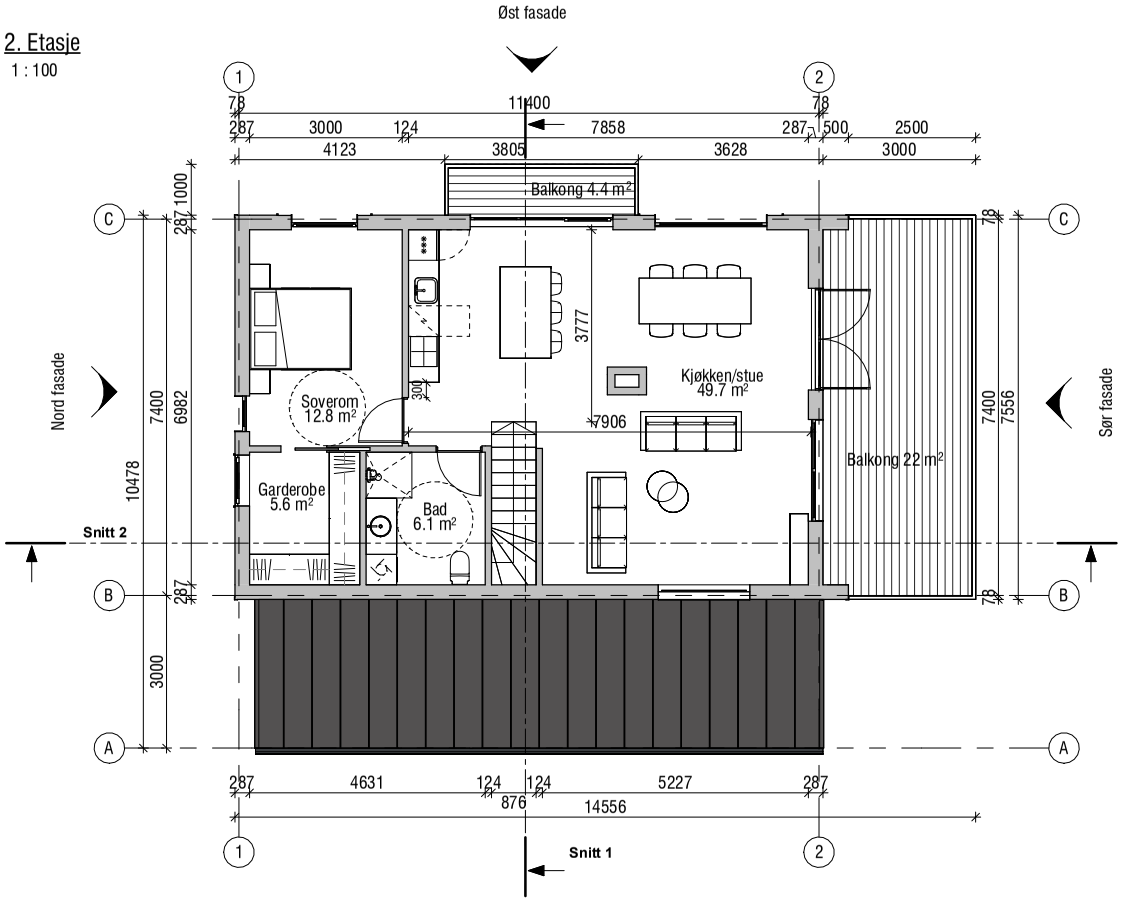
1. Etasje

1 : 100



2. Etasje

1 : 100



SMA PROSJEKT AS Gamle Isevei 6, 1738 Borgenhaugen; Madis Pedai; tel: +4797043301	Prosjektleder:	Madis Pedai	Projekt navn: Kureskjærveien 5	Tegning: 1. og 2. Etasje			Målestokk: 1 : 100
	Arkitekt:	Toomas Siilak					
	Kontroll:	Madis Pedai	Adresse: Kureskjærveien 5, 126/63, Moss	Tiltakshaver: -	Projektnr.: 1266	Stadje: SK	Dato: 21.11.2024	Tegnings nr.: AR-1-01

FORMAT: A3 portrait 420x297mm

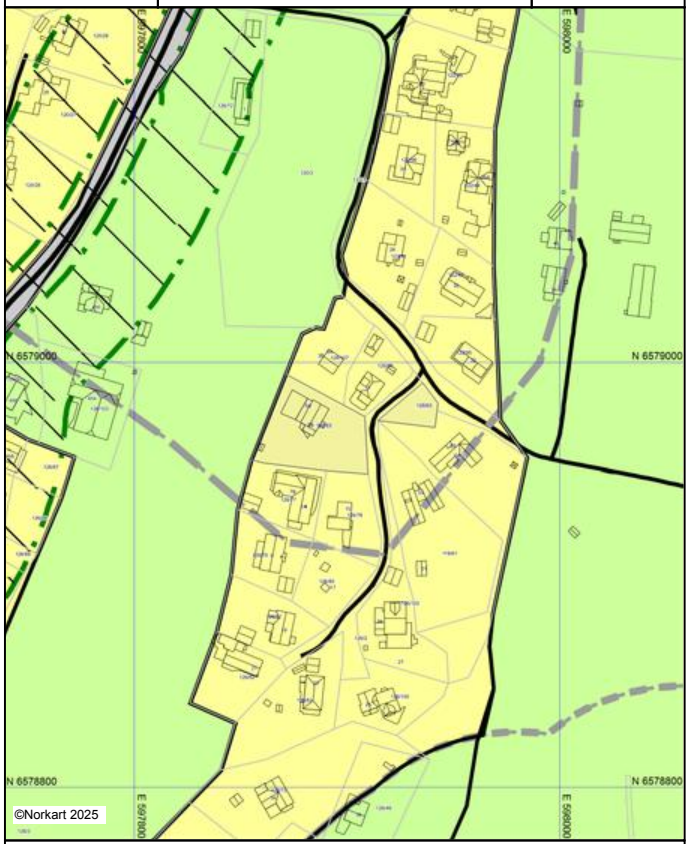
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 126/63
Adresse: Kureskjærveien 5A
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringst

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
- Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Støysonegrense
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense sjø
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Moss kommune

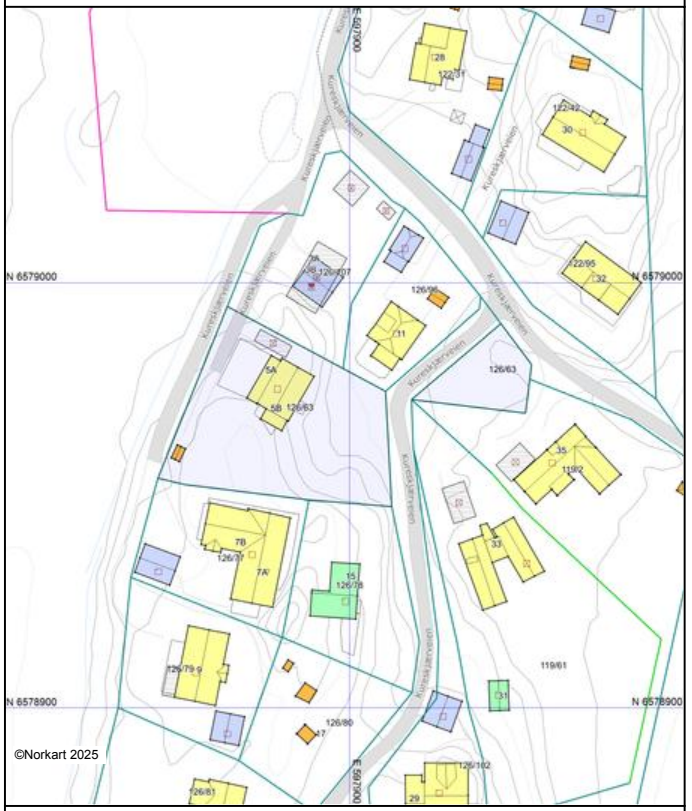
Grunnkart

Eiendom: 126/63
Adresse: Kureskjærveien 5A
Dato: 27.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

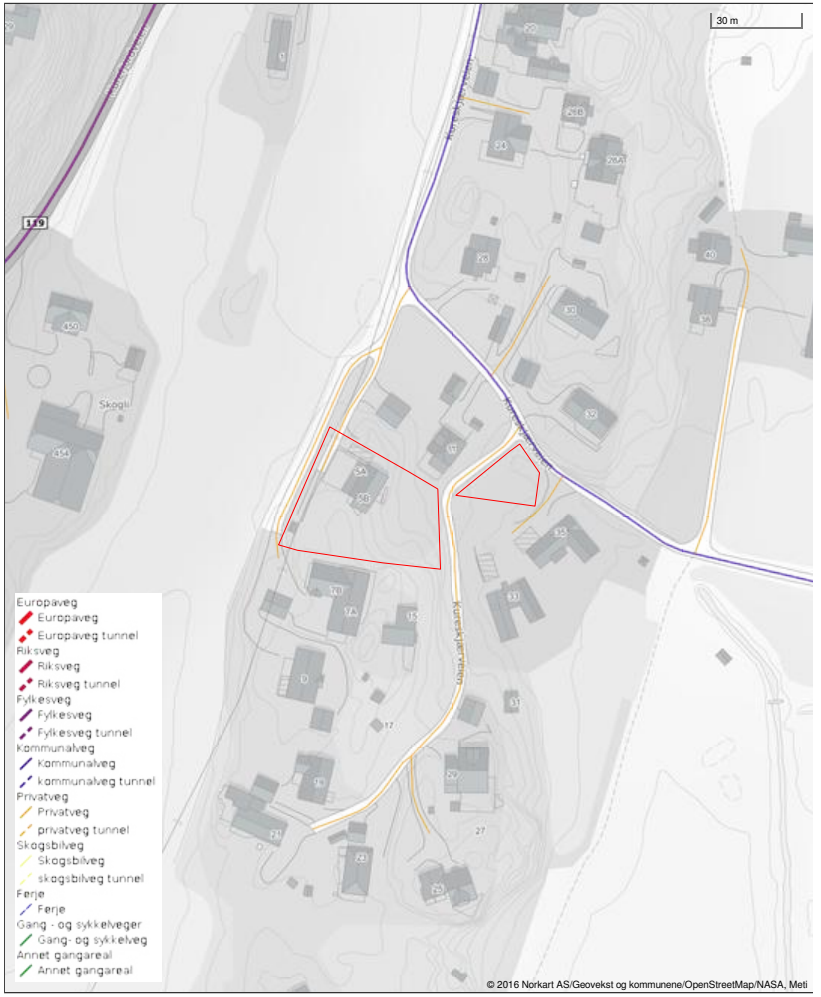
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 27.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 126/63//



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

Nordvik Moss eiendomsmegleren som vet hva det er verdt, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Moss, Råde, Våler og Vestby, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

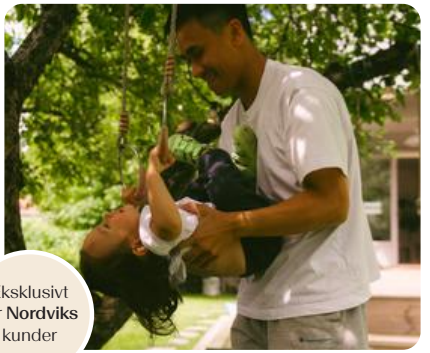
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 41-0170/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kureskjærveien 5A & B 1560 LARKOLLEN

Betegnelse: Gnr 126, bnr 63 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no