

Kurefjordveien 497



Velkommen til

Kurefjordveien 497



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

Larkollen

Stor enebolig på høytliggende tomt m/flott utsikt - 4 sov, 2 stuer og 2 bad- Vannbåren varme og garasje m/lader

Prisantydning	8 800 000,-
Omkostninger	221 380,-
Totalpris	9 021 380,-
BRA-i	298 kvm
Totalt BRA	298 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1987
Ansvarlig megler	Jeanette Hornsletten
Telefon	915 52 939
E-post	j.hornsletten@nordvikbolig.no
Megler	Kent Yuen
Telefon	413 18 511
E-post	k.yuen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Kurefjordveien 497!

- Luftig planløsning over to plan med plass til hele familien!
- Stor veranda på hele 116 kvm med svært gode solforhold.
- Utsikt mot naturskjønne omgivelser og fjorden.
- Vannbåren gulvvarme, peis og 3 varmepumper.
- 4 sov, 2 stuer, 2 bad og vaskerom.
- Oppgradert el-anlegg og nytt sikringsskap i 2017.
- Solcelleanlegg (fra 2022) og tak fra 2016.
- Parkering i integrert garasje m/elbillader.
- Velholdt og pent opparbeidet tomt i blindvei
- Kort vei til strand, fjord, sjø og turområder.
- Kurefjordveien ligger i naturskjønne og attraktive Larkollen, i rolige omgivelser og samtidig med kort vei til alt området har å by på. Det er gangavstand til flere strender og skog rett bak huset med stier for familieturer eller en joggetur.

Arealer og innhold

BRA-i:	298 kvm
Totalt BRA:	298 kvm
TBA:	116 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 131 kvm. Hall m/trapp, gang/sluse, garasje, bad, bod, soverom, soverom 2, gang 2, kjellerstue og teknisk rom.
Total BRA: 131 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 167 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og vaskerom.
Total BRA: 167 kvm.
TBA: 116 kvm. Veranda.

Kurefjordveien 497



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.

Plantegning 1.etasje.

Kurefjordveien 497



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.

Plantegning 2. etasje.


497












Miele















































Informasjon

Kurefjordveien 497

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0266/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kurefjordveien 497, 1560 LARKOLLEN
Gnr 120, bnr 15 (ideell andel 1/1) i Moss kommune

Selgere
John Edvardsen
Liv Marie Torkildsen

Kjøpesum og omkostninger
8 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
220 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
221 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
240 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 021 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 040 580,- (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
1987

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 298 kvm
Totalt BRA: 298 kvm
TBA: 116 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 131 kvm. Hall m/trapp, gang/sluse, garasje, bad, bod, soverom, soverom 2, gang 2, kjellerstue og teknisk rom.
Total BRA: 131 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 167 kvm. Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og vaskerom.
Total BRA: 167 kvm.
TBA: 116 kvm. Veranda.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Hall m/trapp, gang/sluse, garasje, bad, bod, sto soverom, gang 2, kjellerstue og teknisk rom.
2. etasje: Stue, kjøkken, bad, fire soverom og vaskerom.

Øvrige arealer:
- Veranda på 116 kvm.
- Garasje.

Standard

Eiendommen har enkel adkomst, og de pent opparbeidede uteområdene ønsker velkommen med et ryddig og innbydende førsteinntrykk. Beliggenheten i blindvei gir lite gjennomgangstrafikk, og parkering gjøres enkelt i garasje eller på egen gårdsplass. Boligen er velholdt og har fått utført en rekke oppgraderinger de siste årene. En innholdsrik og familievennlig planløsning strekker seg over to plan, og veranda på tre sider gjør det enkelt å flytte seg etter solen gjennom dagen. Den store verandaen på hele 116 kvm byr på flere soner for utemåltider, avslapning og aktivitet - her kan fine dager nytes til det fulle.

Boligens hovedstue er et romslig og luftig oppholdsrom, pusset opp i 2017 med god takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. De delvis gulv-til-takhøye vinduene gir flott utsyn og et luftig preg. Varmepumpe fra 2018 og en flott peis bidrar til et godt inneklima. Lyst laminatgulv kombinert med duse fargetoner og tapet skaper en fin atmosfære. Stuen har god plass til både sofagruppe, spisestue og ønsket møblement. Fra stuen er det utgang til den store verandaen som omkranser store deler av huset - perfekt for lange sommerdager.

Kjøkkenet har en gjennomtenkt og funksjonell utforming med hvite, profilerte fronter og mørk laminat benkeplate. Over benk er det fliser og downlights som gir godt arbeidslys. Integrerte hvitevarer består av platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og kjøleskap. Store vinduer slipper inn naturlig lys, og det er plass til hyggelig spiseplass med utsikt mot fjorden og naturskjønne omgivelser. En verandadør leder ut til den store verandaen med muligheten til å trekke ut med måltider.

Boligen har to bad, ett i hver etasje. Badet i hovedetasjen har flislagte overflater i hvitt og brunt, innredning med dobbel servant, speil og godt med oppbevaringsplass. Rommet har vegghengt toalett, dusjkabinett og hjørnebadekar.

I tillegg finnes et separat vaskerom med praktisk innredning, utslagsvask, god skapplass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vaskerommet ble renovert i 2016, inkludert nytt sluk og tettesjikt. Rommet har flislagt gulv, lyse MDF-panelplater og laminert benkeplate som gir en god arbeidsflate.

Boligen har fire gode soverom i denne etasjen, i tillegg til to rom benyttet som soverom i første etasje. Hovedsoverommet ligger i suiteløsning med bad og har direkte utgang til verandaen - perfekt for rolige morgenstunder med kaffekoppen i hånden. Rommet har varmepumpe og stor skyvedørsgarderobe. Soverom 2, 3 og 4 i etasjen fungerer ypperlig som barne- eller ungdomsrom, og kan enkelt tilpasses behov som kontor, gjesterom eller garderobe.

• 1. etasje:
Vel innenfor døren møtes du av en romslig entré med plass til både oppheng, garderobemøbler og sittebenk. Videre kommer man inn i en lys og luftig hall som fordeler til underetasjens rom. Lyse panelvegger og moderne downlights skaper en behagelig atmosfære.

Stuen i denne etasjen har lyse, innbydende overflater og god plass til sofagruppe. Her er det utgang til steinlagt uteplass og hage gjennom verandadør -et fint sted å trekke seg tilbake på varme sommerdager.

Badet i underetasjen er fra byggeår med flislagt gulv og panelte vegger, og er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant og speil.

I tillegg til de fire soverommene i hovedetasjen, finnes det to rom som i dag benyttes som soverom her nede. Eier opplyser at det er utført lydreduserende konstruksjon. Rommene har god størrelse og fleksible bruksmuligheter, enten som gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Innvendige overflater:
- Vegger med panelplater mdf og tapetserte overflater.
- Gulv med laminat og fliser.
- Panelplater mdf og Takess-plater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system.
- Plastledninger rør-i-rør er fremlagt og klargjort for tilkobling rom med kobberrør, kjøkken og bad i sokkeletasjen.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Varmepumpe luft-til-vann, ny i 2022.
- Varmepumpe veggmodell soverom fra 2024.
- VV-bereder 375 liter, montert i rom med sluk. Fast el-tilknytning ihht. krav.
- Varmefordeling med vannbåren gulvvarme i hele sokkeletasjen med unntak av bad, og hele 1. etasje med unntak av soverom og kjøkken.
- Oppgradert el-anlegg. Nytt el-skap i 2017, jordfeilautomater fra 2010.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering
Det er god plass til parkering på egen gårdsplass samt garasje i underetasjen. Flere biloppstillingsplasser på egen tomt. Monter elbillader fra Easee med 40A sikring, (32A) ladning.

Modernisering og påkostninger
- Ny varmepumpe luft-til-vann i 2022, varmefordeling med vannbåren gulvvarme i begge etasjer
- Varmepumpe veggmodell soverom fra 2024.
- Ny drenering inkl. utvendig isolering for del av boligen
- Montert solcelleanlegg
- Taktekking omlagt i 2016
- Oppgradert el-anlegg og nytt el-skap i 2017.
- Oppussede og nye overflater
- Nyere vinduer og ytterdører

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Elektrokomfort AS vedrørende det elektriske.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Jacon plater på veggene. Og smøremembran på gulv 6 lag.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Ny vedovn i 2017.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Hønstvedt. Drenering 2023.

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: Varme & Elektrokomfort AS.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Elektrokomfort AS.

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: Rørlegger Erik Davidsen.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak i 2016 Tak & Fasade Harry Johansen. Solceller I 2022 v Varme & Elektrokomfort AS.

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)
Ja. Beskriv: Dårlig drenering oppdaget i 2023. Ble da skiftet drenering og isolert grunnmur. Synlig skade i et hjørnet på gjesterom i sokkelen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Måtte ha spylebil for ca 2 år siden da det tettet seg i forgreningspunkt på kommunal vei.

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.
Ja. Beskriv: Gjeithams har vært etablert tidligere i mønet. 3 stk mus inn vinteren 2023-24. Kom inn via utett ventil. Er tettet og ikke hatt spor siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstmann 2025.

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?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann 2025.

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?
Ja. Beskriv: Veilag med felles brøyting. Har sammen med naboer anskaffer ATV med skjær som står i teltgarasje bak bod. Ellers felles vedlikehold av vei.

Bygningssakkyndig

Kristan Østmark

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:
Taktekking: Saltak tekket med takplater i metall type Decra el.tilsv. Taktekking omlagt i 2016 inkl. underlagspapp og lekter, ref. eier. Nedløp og beslag: Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn og feieplattform, pipe med helbeslag. Veggkonstruksjon: Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Stue innvendig etterisolert, ref. eier. Fasader med tømmermannskledning. Takkonstruksjon/Loft: Saltak med kaldtloft oppført med takstoler. Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Loft ventilert langs takfot og ventiler i gavler. Del av underside taktro med skjolder/misfarging fra periode før ny taktekking, ved fuktmåling i taktro ble det ikke påvist unormale forhold. Stue med skråtak/åpen himling til mønet. Yttertak i stue innvendig etterisolert, ref. eier. Vinduer: Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass fra hhv. 2016, 2017 og 2020. 2 stk vinduer fra 1987. Montert utvendig screens på stuevinduer. Dører: Terrassedører med ramme og karm i tre med hhv. 2- og 3-lags isolerglass fra 2016, 2020 og 2021. Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag. Himling i 2 stk soverom i sokkeletasjen utført i lydreduserende konstruksjon, ref. eier. Pipe og ildsted: Murt elementpipe med tilknyttet peisovn. Sotluker tilgjengelig ute. Rom Under Terreng: Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt hulltaking i påforet vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Fuktsikring og drenering: Fasade nordvest med ny drenering og utvendig isolasjon i 2023. Gavlvegger med drenssystem fra byggeår. Grunnmur og fundamenter: Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering. Forstøtningsmurer: Støttemur oppført med tørrmurblokker. Terrengforhold: Terreng med belegningsstein på boligens fremside, bakside av boligen med gruslagt terreng. Utvendige vann- og avløpsledninger: Inntaksledning vann med kobberrør fra byggeår. Plast avløp.

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.

TG2
- Nedløp og beslag: Det er påvist andre avvik:. Manglende snøfangere på deler av taket ; Solcellepaneler på tak medfører del av tak med glatt taktekking med

økt fare for snø- og isras ned på områder tilrettelagt for normal ferdsel.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres snøfangere på de aktuelle delene av taket for å redusere risikoen for snø- og isras, spesielt der det er økt fare grunnet glatt taktekking/solcellepaneler. Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for personskade eller materielle skader ved snø- og isras på områder med normal ferdsel.

- Veggkonstruksjon: Det er påvist andre avvik:. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.Tømmermannskledningen har tettsittende lusklosser, noe som kan redusere ventilasjonen bak kledningen. Del av kledning med klimaslitasje, behov for vedlikehold. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig uttørking.Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledning, lekter og veggkonstruksjon, samt økt risiko for fuktskader.

- Vinduer: Det er påvist andre avvik:. TG vurdert på bakgrunn av alder isolerglass 2stk vinduer fra 1987. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn av isolerglass og utvendig trekarm, spesielt for vinduene fra 1987, for å avdekke eventuelle skader eller punkteringer. Manglende oppfølging kan medføre redusert isolasjonsevne, fuktskader og behov for utskifting av vinduer.

- Overflater: Det er påvist fuktskader på overflater. Veggkledning lokalt fuktbeskadiget/svellet i soverom i sokkeletasjen. -Skade fra før ny drenering i 2023. Himling kjøkken med lokal fuktskjolde, oppstått før ny taktekking i 2016.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å åpne veggflater med fuktskader for å vurdere omfanget, samt utbedre eventuelle underliggende skader.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til forringelse av inneklima og ytterligere skade på byggets konstruksjon.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- 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.

- Rom Under Terreng: Det er påvist andre avvik: Veggkledning lokalt fuktbeskadiget/svellet i soverom i hjørnet i sokkeletasjen. Etter oppdaget fukt i vegg ble det etablert ny drenering i 2023.Konsekvens/tiltak: Innvendig påført vegg med fuktbeskadiget kledning bør åpnes for nærmere undersøkelse og utbedring av skadet materiale.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for mugg- og råteskader, som kan påvirke inneklima og bygningskonstruksjonens levetid.

- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Det bør monteres håndløper på vegg for å tilfredsstille krav til sikkerhet.
Rekkverkshøyde og åpninger bør vurderes utbedret for å redusere risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn. Konsekvensen av manglende håndløper, lav rekkverkshøyde og store åpninger er økt fare for personskade.

- 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu med trekarm i del av vegg definert som våtsone ved dusjkabinett og badekar. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner. Dusjkabinett reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Gulv med jevnt fall til sluk under badekar. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør målt til 10mm. Hevet dørterskel, ukjent detaljløsning for event. tettesjikt bak belistning hevet terskel/dokumentasjon foreligger ikke. Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Ytterligere undersøkelser anmodes utført ved demontering av belistning på hevet dørterskel for å avdekke om tettesjikt er trukket opp i tilstrekkelig høyde.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik:. Det er ikke påvist feil utførelse ved besiktigelse, men vær oppmerksom på at dokumentasjon ikke er fremvist/utførelse ved ufaglært. Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og tettesjikt. Manglende dokumentasjon og ufaglært utførelse medfører økt risiko for feil eller mangler, noe som kan føre til fuktskader eller lekkasjer i konstruksjonen.

- 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det mangler drenering fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres drenering fra innebygget sisterne for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige og ledes bort fra konstruksjonen. Manglende drenering medfører økt risiko for skjulte vannskader ved lekkasje.

- 1. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling: Det er uegnede materialer i våtsoner. Våtrom med mdf-plater avsluttet ned på gulv.Konsekvens/tiltak: MDF-plater bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med egnet materiale i våtsoner for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og muggdannelse. Manglende tiltak kan føre til at veggkonstruksjonen tar skade over tid.

- 1. etasje - Vaskerom - Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulv tilsvarende flatt. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

- 1. etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik:. Sluk uten klemring, eksponert gummipakning i sluk. -Dokumentasjon ikke fremvist. Konsekvens/tiltak: Det bør monteres klemring i sluket for å sikre tett overgang mellom membran og sluk, slik at risiko for fuktskader i konstruksjonen reduseres. Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og økt risiko for lekkasjer.

- 1. etasje - Vaskerom - Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist andre avvik:. Fugetetting mellom benkeplate og vegg mangler. Konsekvens/tiltak: Fugetetting mellom benkeplate og vegg bør utføres for å hindre vanninntrengning og

påfølgende fuktskader i innredning og vegg.

- 1. etasje - Vaskerom - Ventilasjon. Ingen avtrekk. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

- Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Sokkeletasje - Bad - Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Konsekvens/tiltak: For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- Sokkeletasje - Teknisk rom - Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist andre avvik: Teknisk rom med sluk uten tettesjikt. Rommet er ikke jevnlig utsatt for forbruksvann, men vær oppmerksom på at en eventuell lekkasje på VV-bereder vil medføre fuktskader på tilstøtende rom/konstruksjoner. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tettesjikt i teknisk rom med sluk for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller andre installasjoner. Manglende tettesjikt medfører økt fare for at vann trenger inn i tilstøtende konstruksjoner og rom, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Kobberrør fra byggeår. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Punktavtrekk med tidsbegrenset drift. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsanlegget 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.

- Fuktsikring og drenering: Det er påvist andre avvik:. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering overskredet, gavlvegger. Ny utvendig mangler toppbeslag. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen ved gavlveggene, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Dette for å redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen. Toppbeslag bør monteres på ny utvendig isolasjon for å hindre vanninntrenging bak isolasjonen, noe som kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.

- Terrengforhold: Det er påvist begrenset fall eller flatt terreng inn mot grunnmur langs boligens bakside og dermed muligheter for vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i bygningsmassen reduseres.

- Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er påvist andre avvik: Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

TG3
- Utvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

- Sokkeletasje - Bad - Overflater vegger og himling: Det er påvist andre avvik:. Beskadigede fliser. Trepanel avsluttet ned på gulv i våtsone. Konsekvens/tiltak: Beskadigede fliser bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til råte- og fuktskader. Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende tettesjikt må foretas.

- Trepanel som avsluttes ned på gulv i våtsone bør fjernes eller beskyttes, da dette gir økt risiko for fuktopptak og påfølgende skader på materialene.

- Sokkeletasje - Bad - Overflater Gulv: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Motfall ved sluk, øvrig del av gulv tilsvarende flatt. Enkelte fliser med hullyd og bom/løse fra underlag. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Motfall ved sluk medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

- Forstøtningsmurer: Det er ikke montert rekkverk på støttemur. Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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 på kjøkken medfølger.

Toalettsete på bad i 2.etasje medfølger ikke. Vanlig toalettsete vil følge boligen ved overtakelse.

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

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

B - rød

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:

- Varmefordeling med vannbåren gulvvarme i hele sokkeletasjen med unntak av bad, og hele 1. etasje med unntak av soverom og kjøkken.
- Montert solcelleanlegg
- Luft-luft varmepumper i stue, soverom og gang.
- Peisovn i stue.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser: Forbruk kjøpt kraft 2024: 16298kWh, kilde Elvia. Husets faktiske forbruk i 2024 inkludert elbillading er 20804kWh. Produksjon i 2024 er 9000kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 214,-pr. 2024

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

Velavgift

Veilag med felles ATV.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring fra Tryg forsikring.
- Alarm fra Verisure.
- Kabel-tv/internett fra Telenor.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 8 945,- pr. 01.01.2024

E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 790 894,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 163 577,- pr. 2023

Forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr: 8724770

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 114 kvm (Eiertomt)

Tomten gir et svært godt førsteinntrykk og fremstår som pent opparbeidet med asfaltert gårdsplass, støttemur og gressplen innrammet av hvitmalt rekkverk. Beliggenheten på høydedraget gir en luftig og solrik plassering med flott utsyn mot skog og kulturlandskap. Det er god plass til parkering på egen gårdsplass samt garasje i underetasjen. Tomten byr på meget gode sol- og lysforhold gjennom dagen.

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kurefjordveien 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. En liten 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.

Larkollen kryr av fine strender, både i gangavstand og en kort sykkel- eller kjøretur. 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 fine turmuligheter på f. eks. Blomsterstien - et utvalg turstier som går på kryss og tvers gjennom hele regionen, i tillegg til Kyststi. For den golfinteresserte er det kun 10 min. kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste

golfbaner.

Nærheten til Oslo (ca. 60 minutter med bil) gjør at dette er en eiendom som passer for mange. Busstoppet Sarpemyr ligger langs Kurefjordveien og er kun 3 min. gange (200 meter) fra boligen. Videre er Rygge stasjon, mellom Moss og Fredrikstad, kun 10 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 er et populært arrangement både for fastboende og hyttefolket, og har gjennom årene inkludert dagtidsaktiviteter som olabilløp, sandslott- og krabbefiskekonkurranse og lokalrevy for barn og ungdom, for å nevne noe. Kveldsprogram tilbyr konsertopplevelser, utekino, vinsmaking og Silent Disco.

Offentlig kommunikasjon

Hallingås (busstopp): 1 min. gange - 100 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 under en time med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Støtvigenga barnehage: 7 min. kjøring
Halmstad barnehage: 8 min. kjøring
Voldskogen barnehage: 9 min. kjøring
Larkollen skole (1-7.trinn): 6 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 10 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 19 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum og ved Råde. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg enebolig datert 15.02.1989.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger datert 1987. Del av første etasje er merket "Ikke utgravd" og er i dag innredet som soverom. I følge tilstandsrapport er det ikke avvik mot dagens krav til oppholdsrom.

Vei, vann og avløp

Adkomst via offentlig/fylkesvei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplan er eiendommen benyttet til boligbebyggelse - nåværende. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 114 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/120/15:
24.08.1987 - Dokumentnr: 7369 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Meglers forklaring: Det foreligger erklæring tinglyst fra Statens vegvesen. Dokumentet gjelder tillatelse til å legge vann- og/eller kloakkledning under fylkesvei B 335 ved eiendommen (gnr. 20 bnr. 15). Tillatelsen innebærer at eier er ansvarlig for vedlikehold og eventuell omlegging av ledningen dersom vegvesenet krever det, samt for utbedring av eventuelle skader på veiområdet. Heftelsen har ingen praktisk betydning for ordinær bruk av eiendommen, men medfører at ledningsanlegget ligger under offentlig vei på vegvesenets vilkår.

19.04.1993 - Dokumentnr: 2467 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3103 Gnr:120 Bnr:43
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Tinglyst erklæring fra 1993 som gir eier av naboeiendommen (gnr. 20/14 bnr. 43) rett til å sette opp garasje inntil tomtegrensen. Bygningen settes opp etter inntegninger på situasjonskart. Avløpsvann i fra bygningen skal renne ned på naboeiendommens grunn, eventuelle skader på eksisterende anlegg skal utbedres for gnr. 20/43 regning. Partene har solidarisk ansvarlig for at avtalen overholdes.

11.10.2001 - Dokumentnr: 9253 - Grensejustering - Målebrev
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Kart og oppmålingsforretning over eiendommen "Lyngbo" Gnr. 20, Bnr. 15 etter at det er tillagt 152 m2 fra G.nr 20, bnr. 48 som grensejustering.

14.04.1964 - Dokumentnr: 1739 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:120 Bnr:1
Rett til utvidelse av tomten
Det foreligger festekontrakt tinglyst 01.03.1964. Festet gjelder tomt på 783 m^2 (bnr 15), benevnt «Lyngbo». Festeavtalen er uoppsigelig i 99 år fra 1964 og utløper i 2063. Årlig festeavgift er kr 200, betales forskuddsvis 1. juli. Festeren har forkjøpsrett til tomten, samt rett til utvidelse mot sør. Ved overdragelse utenfor familien kan festeavgiften justeres til gjeldende markedsnivå. Festeren er gitt adkomst fra fylkesveien via felles privat vei, der tomteleiere skal dele kostnader til opparbeidelse og vedlikehold. Grunneier har intet ansvar for veien.

22.10.1984 - Dokumentnr: 9621 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:120 Bnr:1
Meglers forklaring:

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

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 114 400,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 590,-
Tilrettelegging inkluderer interiørveiledning kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (inkluderer alle visniger) kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 190 000,- 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. 3 900,-.

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 18. oktober 2025

Ansvarlig megler

Jeanette Hornsletten, Daglig leder / Salgsleder / Partner
Tlf. 91552939

Megler

Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

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

Kurefjordveien 497

Kurefjordveien 497

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	**6 min** 4.5 km
Vang skole og ressurssenter (1... 190 elever, 12 klasser	**9 min** 7.9 km
Halmstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 17 klasser	**9 min** 8.4 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	**10 min** 9.4 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	**14 min** 13.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	**17 min** 14.1 km

Offentlig transport

Hallingsås Linje 200	**1 min** 0.1 km
Rygge stasjon Linje RE20	**8 min** 7.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 21 min**

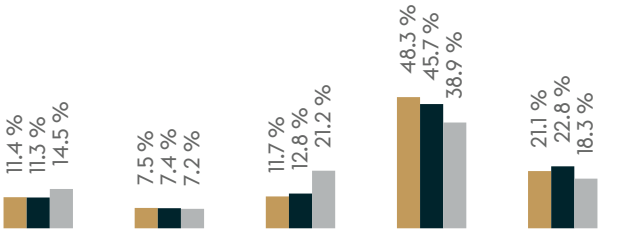
Barnehager

Støtvigenga barnehage (0-5 år) 64 barn	**7 min** 4.7 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	**8 min** 8 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	**9 min** 8.4 km

Dagligvare

Joker Larkollen	**4 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

Larkollen idrettsplass	6 min
Kirkegrenda ballplass	5 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
Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
MOSS kommune
gnr. 120, bnr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 17.10.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1678 **Referansenummer:** LI2326

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1988 over 2 plan med sokkel- og 1. etasje.
Boligen er jevnlig oppgradert ved blant annet ;
Ny varmepumpe luft-til-vann i 2022, varmefordeling med vannbåren gulvvarme i begge etasjer
Ny drenering inkl. utvendig isolering for del av boligen
Montert solcelleanlegg
Taktekking omlagt i 2016
Oppgradert elektrisk anlegg
Oppussede og nye overflater
Nyere vinduer og ytterdører

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

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takplater i metall type Decra el.tilsv.
Taktekking omlagt i 2016 inkl. underlagspapp og lekter, ref. eier.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn og feieplattform, pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Stue innvendig etterisolert, ref. eier.
Fasader med tømmermannskledning.
Saltak med kaldtloft oppført med takstoler.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Loft ventilert langs takfot og ventiler i gavler.
Del av underside taktro med skjolder/misfarging fra periode før ny taktekking, ved fuktmåling i taktro ble det ikke påvist unormale forhold.
Stue med skråtak/åpen himling til mønet. Yttertak i stue innvendig etterisolert, ref. eier.
Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass fra hhv. 2016, 2017 og 2020.
2 stk vinduer fra 1987. Montert utvendig screens på stuevinduer.
Terrassedører med ramme og karm i tre med hhv. 2- og 3-lags isolerglass fra 2016, 2020 og 2021.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper.
Terrengtrapp med tørrmurblokker.

INNVENDIG Gå til side

Vegger generelt med panelplater mdf og tapetserte overflater.
Himlinger med panelplater mdf og Takess-plater. Stue oppusset i 2017, ref. eier.
Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Himling i 2 stk soverom i sokkeletasjen utført i lydreduserende konstruksjon, ref. eier.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt elementpipe med tilknyttet peisovn. Sotluker tilgjengelig ute.
Sokkeletasje med innvendig påforet vegg.
Foretatt hulltaking i påforet vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold.
Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk på ene side i trapp.
Garasje integrert i boligen. Yttervegger i Leca, støpt gulv på grunn, gipsplater i tak/himling. Brannklassifisert dør til sluse. Leddport i isolert metall, med portautomatikk.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Flislagt baderom fra 2012.
Det opplyses bad renovert i 2012 med ny gulvstøp, sluk og tettesjikt, vegger med nye membranplater. Utført av eier/ufaglært.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fall til sluk under badekar.
Pvc-sluk under badekar og hjelpesluk under dusjkabinett, tilsluttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjkabinett, badekar med karmontert blandebatteri og håndddusj.
Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnise, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Vaskerom opplyst renovert i 2016, inkl. nytt sluk og tettesjikt. Utført av eier/ufaglært.
Vegger med panelplater mdf.
Flislagt gulv.
Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.
Tilluftsspalte under dørblad.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.

Bad i sokkeletasje
Baderom fra byggeår.
Fliser i hjørnet bak dusjkabinett. Øvrige arealer med trepanel brystning og platekledning med malt strie over brystning.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i dusjnisje.
Dusjkabinett, gulvklosett og veggmontert servant.
Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Teknisk rom
Teknisk rom med sluk, senket gulv.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate.
Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system.
Plastledninger rør-i-rør er fremlagt og klargjort for tilkobling rom med kobberrør, kjøkken og bad i sokkeletasjen.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Varmepumpe luft-til-vann, ny i 2022.
VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk. Fast el-tilknytning

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

ihht. krav.
Varmefordeling med vannbåren gulvvarme i hele sokkeletasjen med unntak av bad, og hele 1. etasje med unntak av soverom og kjøkken.
Oppgradert el-anlegg. Nytt el-skap i 2017, jordfeilautomater fra 2010.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Fasade nordvest med ny drenering og utvendig isolasjon i 2023.
Gavlvegger med drenssystem fra byggeår.
Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.
Støttemur oppført med tørrmurblokker.
Terreng med belegningsstein på boligens fremside, bakside av boligen med gruslagt terreng.
Inntaksledning vann med kobberrør fra byggeår. Plast avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

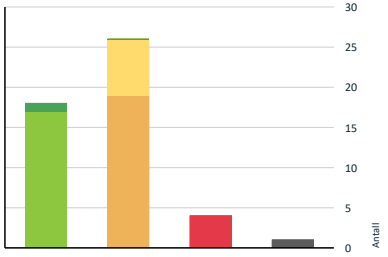
Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Del av sokkeletasje merket "Ikke utgravd" innredet som Soverom.
Vær oppmerksom på at det for bruksendringer kan komme krav om søknad/endring.

Sammendrag av boligens tilstand

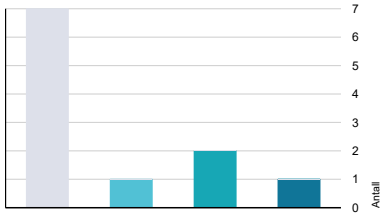
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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

- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling — Gå til side

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Sokkeletasje > Teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår **Kommentar**
1988

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med takplater i metall type Decra el.tilsv.
Taktekking omlagt i 2016 inkl. underlagspapp og lekter, ref. eier.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert stigetrinn og feieplattform, pipe med helbeslag.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Manglende snøfangere på deler av taket ; Solcellepaneler på tak medfører del av tak med glatt taktekking med økt fare for snø- og isras ned på områder tilrettelagt for normal ferdsel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere på de aktuelle delene av taket for å redusere risikoen for snø- og isras, spesielt der det er økt fare grunnet glatt taktekking/solcellepaneler.
Konsekvensen av manglende snøfangere er økt risiko for personskade eller materielle skader ved snø- og isras på områder med normal ferdsel.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i isolert bindingsverk. Stue innvendig etterisolert, ref. eier.
Fasader med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur.
Tømmermannskledningen har tettsittende lusklosser, noe som kan redusere ventilasjonen bak kledningen.
Del av kledning med klimaslitasje, behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig uttørking.

Manglende lufting kan føre til redusert levetid på kledning, lekter og veggkonstruksjon, samt økt risiko for fuktskader.

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med kaldtloft oppført med takstoler.
Adkomst til loft ved nedfellbar loftstrapp. Loft ventilert langs takfot og ventiler i gavler.
Del av underside taktro med skjolder/misfarging fra periode før ny taktekking, ved fuktmåling i taktro ble det ikke påvist unormale forhold.
Stue med skråtak/åpen himling til mønet. Yttertak i stue innvendig etterisolert, ref. eier.





TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med isolerglass fra hhv. 2016, 2017 og 2020.
2 stk vinduer fra 1987. Montert utvendig screens på stuevinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder isolerglass 2stk vinduer fra 1987.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn av isolerglass og utvendig trekarm, spesielt for vinduene fra 1987, for å avdekke eventuelle skader eller punkteringer. Manglende oppfølging kan medføre redusert isolasjonsevne, fuktskader og behov for utskifting av vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Terrassedører med ramme og karm i tre med hhv. 2- og 3-lags isolerglass fra 2016, 2020 og 2021.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper.

Tilstandsrapport

TG 3 Utvendige trapper

Terrengtrapp med tørrmurblokker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vegger generelt med panelplater mdf og tapetserte overflater.
Himlinger med panelplater mdf og Takess-plater. Stue oppusset i 2017, ref. eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Veggkledning lokalt fuktbeskadiget/svellet i soverom i sokkeletasjen. -Skade fra før ny drenering i 2023.
Himling kjøkken med lokal fuktskjolde, oppstått før ny taktekking i 2016.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å åpne veggflater med fuktskader for å vurdere omfanget, samt utbedre eventuelle underliggende skader.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til forringelse av inneklima og ytterligere skade på byggets konstruksjon.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Sokkeletasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon med bjelkelag.
Himling i 2 stk soverom i sokkeletasjen utført i lydreduserende konstruksjon, ref. eier.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.

Vurdering av avvik:
• 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.

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Murt elementpipe med tilknyttet peisovn. Sotluker tilgjengelig ute.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Sokkeletasje med innvendig påført vegg.
Foretatt hulltaking i påført vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Veggkledning lokalt fuktbeskadiget/svellet i soverom i hjørnet i sokkeletasjen. Etter oppdaget fukt i vegg ble det etablert ny drenering i 2023.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innvendig påført vegg med fuktbeskadiget kledning bør åpnes for nærmere undersøkelse og utbedring av skadet materiale.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for mugg- og råteskader, som kan påvirke inneklima og bygningskonstruksjonens levetid.



TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med tette opptrinn, rekkverk på ene side i trapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det bør monteres håndløper på vegg for å tilfredsstille krav til sikkerhet.
Rekkverkshøyde og åpninger bør vurderes utbedret for å redusere risiko for fall- og klemskader, spesielt for barn.
Konsekvensen av manglende håndløper, lav rekkverkshøyde og store åpninger er økt fare for personskade.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Garasje integrert i boligen. Yttervegger i Leca, støpt gulv på grunn, gipsplater i tak/himling. Brannklassifisert dør til sluse. Leddport i isolert metall, med portautomatikk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2012.
Det opplyses bad renovert i 2012 med ny gulvstøp, sluk og tettesjikt, vegger med nye membranplater. Utført av eier/ufaglært.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

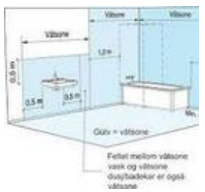
Vindu med trekarm i del av vegg definert som våtsone ved dusjkabinett og badekar.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å fuktbeskytte eller bytte ut vindu med trekarm i våtsone for å hindre fuktskader og forringelse av materialet over tid.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og skade på både vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Dusjkabinett reduserer risikoen, men regnes ikke som tilstrekkelig fuktsikring etter gjeldende standard.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med etablert fall til sluk under badekar.

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

Gulv med jevnt fall til sluk under badekar. Høydeforskjell fra topp slukrist til topp gulv ved dør målt til 10mm. Hevet dørterskel, ukjent detaljløsning for event. tettesjikt bak belistning hevet terskel/dokumentasjon foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ytterligere undersøkelser anmodes utført ved demontering av belistning på hevet dørterskel for å avdekke om tettesjikt er trukket opp i tilstrekkelig høyde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk under badekar og hjelpesluk under dusjkabinett, tilsluttet tettesjikt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke påvist feil utførelse ved besiktigelse, men vær oppmerksom på at dokumentasjon ikke er fremvist/utførelse ved ufaglært.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført arbeid og tettesjikt. Manglende dokumentasjon og ufaglært utførelse medfører økt risiko for feil eller mangler, noe som kan føre til fuktskader eller lekkasjer i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjkabinett, badekar med karmontert blandebatteri og hånddusj.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres drenering fra innebygget sisterne for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synlige og ledes bort fra konstruksjonen. Manglende drenering medfører økt risiko for skjulte vannskader ved lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom opplyst renovert i 2016, inkl. nytt sluk og tettesjikt. Utført av eier/ufaglært.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med panelplater mdf.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom med mdf-plater avsluttet ned på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

MDF-plater bør fuktbeskyttes eller skiftes ut med egnet materiale i våtsoner for å redusere risikoen for fuktskader, oppsvelling og muggdannelse.
Manglende tiltak kan føre til at veggkonstruksjonen tar skade over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv tilsvarende flatt.

Konsekvens/tiltak

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at vann ledes effektivt bort. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sluk uten klemring, eksponert gummipakning i sluk. -Dokumentasjon ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres klemring i sluket for å sikre tett overgang mellom membran og sluk, slik at risiko for fuktskader i konstruksjonen reduseres.
Det bør også fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og økt risiko for lekkasjer.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fugetetting mellom benkeplate og vegg mangler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fugetetting mellom benkeplate og vegg bør utføres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i innredning og vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilluftsspalte under dørblad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner. Ved fuktsøk ble det ikke påvist unormale forhold.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.



SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Fliser i hjørnet bak dusjkabinett. Øvrige arealer med trepanel brystning og platekledning med malt strie over brystning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Beskadigede fliser.
Trepanel avsluttet ned på gulv i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Beskadigede fliser bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til råte- og fuktskader. Ytterligere undersøkelser av bakenforliggende tettesjikt må foretas.

Trepanel som avsluttes ned på gulv i våtsone bør fjernes eller beskyttes, da dette gir økt risiko for fuktopptak og påfølgende skader på materialene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Motfall ved sluk, øvrig del av gulv tilsvarende flatt.
Enkelte fliser med hullyd og bom/løse fra underlag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Motfall ved sluk medfører økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, gulvklosett og veggmontert servant.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventil i himling for naturlig oppdriftsventilering, tilluftsspalte under dørblad.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte.

Begrenset ventilering kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Teknisk rom med sluk, senket gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Teknisk rom med sluk uten tettesjikt.
Rommet er ikke jevnlig utsatt for forbruksvann, men vær oppmerksom på at en eventuell lekkasje på VV-bereder vil medføre fuktskader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tettesjikt i teknisk rom med sluk for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannsbereder eller andre installasjoner. Manglende tettesjikt medfører økt fare for at vann trenger inn i tilstøtende konstruksjoner og rom, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med fronter i malt mdf, laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, mikro og kjøleskap.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastledninger i rør-i-rør system.
Plastledninger rør-i-rør er fremlagt og klargjort for tilkobling rom med kobberrør, kjøkken og bad i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kobberrør fra byggeår.

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

TG 2 Avløpsrør

Plast avløp.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

TG 1 Ventilasjon

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.

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

Punktavtrekk med tidsbegrenset drift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonsanlegget 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-til-vann, ny i 2022.
Montert solcelleanlegg med solcellepaneler på tak.



TG 1 Varmtvannstank

VV-bereder 300 liter, montert i rom med sluk. Fast el-tilknytning ihht. krav.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Varmefordeling med vannbåren gulvvarme i hele sokkeletasjen med unntak av bad, og hele 1. etasje med unntak av soverom og kjøkken.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Oppgradert el-anlegg. Nytt el-skap i 2017, jordfeilautomater fra 2010.

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

2. 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
3. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
4. 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.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmur fundamentert på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fasade nordvest med ny drenering og utvendig isolasjon i 2023. Gavlvegger med drenssystem fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering overskredet, gavlvegger.
Ny utvendig mangler toppbeslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller forbedring av dreneringen ved gavlveggene, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Dette for å redusere risikoen for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Toppbeslag bør monteres på ny utvendig isolasjon for å hindre vanninntrenging bak isolasjonen, noe som kan føre til fuktskader i veggkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt/støpt grunnmur på sålefundamentering.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur oppført med tørrmurblokker.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk på støttemur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Terrengforhold

Terreng med belegningsstein på boligens fremside, bakside av boligen med gruslagt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist begrenset fall eller flatt terreng inn mot grunnmur langs boligens bakside og dermed muligheter for vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, slik at risikoen for vannansamlinger og fuktinntrengning i bygningsmassen reduseres.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning vann med kobberrør fra byggeår. Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vurderingen av tilstandsgrad er basert på ledningenes alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da ledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer eller driftsproblemer på grunn av alder og mulig materialtretthet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
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 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)**
1. etasje	167			167	116
Sokkeletasje	131			131	
SUM	**298**				**116**
SUM BRA	**298**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, vaskerom		
Sokkeletasje	Hall m/trapp, gang/sluse, garasje, bad, bod, soverom, soverom 2, gang 2, kjellerstue, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Del av sokkeletasje merket "Ikke utgravd" innredet som Soverom.
Vær oppmerksom på at det for bruksendringer kan komme krav om søknad/endring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	263	35

Kommentar

Enebolig	Teknisk bod ikke fullt inndelt som separat rom, areal skjønnsmessig beregnet her som S-rom ut fra utforming med naturlig avgrensning mot Gang.

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	John Edvardsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	120	15		0	1114.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kurefjordveien 497

Hjemmelshaver
Edvardsen John, Torkildsen Liv Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom i landlige omgivelser med kort vei ned til sjøen, nærhet til Larkollen.

Siste hjemmelsovergang

År
2008

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.10.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.10.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer elektro		Varme & Elektrokomfort as	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kurefjordveien 497 , 1560 LARKOLLEN
Gnr 120 - Bnr 15
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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 branntekniske 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 rent 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/Li2326

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torkildsen, Liv Marie	9578-5998-4-1033581	2025-10-13 13:20:38
Edvardsen, John	9578-5994-4-491509	2025-10-13 13:03:58

SIGNICAT 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
13. okt. 2025

Oppdragsnummer
41-0266/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kurefjordveien 497, 1560 LARKOLLEN

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
John Edvardsen , Liv Marie Torkildsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2008

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: 8724770
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Elektrokomfort AS vedrørende det elektriske

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

Arbeid som er utført: Jacon plater på veggene. Og smøremembran på gulv ó lag

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

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny vedovn i 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svein Hønstvedt. Drenering 2023

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: Varme & Elektrokomfort AS

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

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varme & Elektrokomfort AS

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: Rørlegger Erik Davidsen

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.?
Nei

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak i 2016 Tak & Fasade Harry Johansen. Solceller I 2022 v Varme & Elektrokomfort AS

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)
Ja

Beskriv: Dårlig drenering oppdaget i 2023. Ble da skiftet drenering og isolert grunnmur. Synlig skade i et hjørnet på gjesterom i sokkelen.

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?
Ja

Beskriv: Måtte ha spylebil for ca 2 år siden da det tettet seg i forgreningspunkt på kommunal vei

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.

Ja

Beskriv: Gjeithams har vært etablert tidligere i mønet. 3 stk mus inn vinteren 2023-24. Kom inn via utett ventil. Er tettet og ikke hatt spor siden

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?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann 2025

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann 2025

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Veilag med felles brøyting. Har sammen med naboer anskaffer ATV med skjær som står i teltgarasje bak bod. Ellers felles vedlikehold av vei.

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 41-0266/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Edvardsen, John	**2025-10-13**	**Torkildsen, Liv Marie**	**2025-10-13**

Identifikasjon

bankID Edvardsen, John

Identifikasjon

bankID Torkildsen, Liv Marie

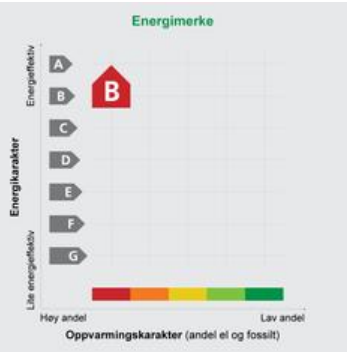
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kurefjordveien 497
Postnr	1560
Sted	LARKOLLEN
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	120
Bnr.	15
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	6526438
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1360758
Dato	20.02.2022



Innmeldt av	John Edvardsen

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 21 712 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 712 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	536
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kurefjordveien 497
Postnr/Sted: 1560 LARKOLLEN
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 20.02.2022 01:57:30
Energimerkenummer: A2022-1360758
Ansvarlig for energiattesten: John Edvardsen
Energimerking er utført av: John Edvardsen

Gnr: 120
Bnr: 15
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 6526438

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: 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.

Brukertiltak

Tips 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

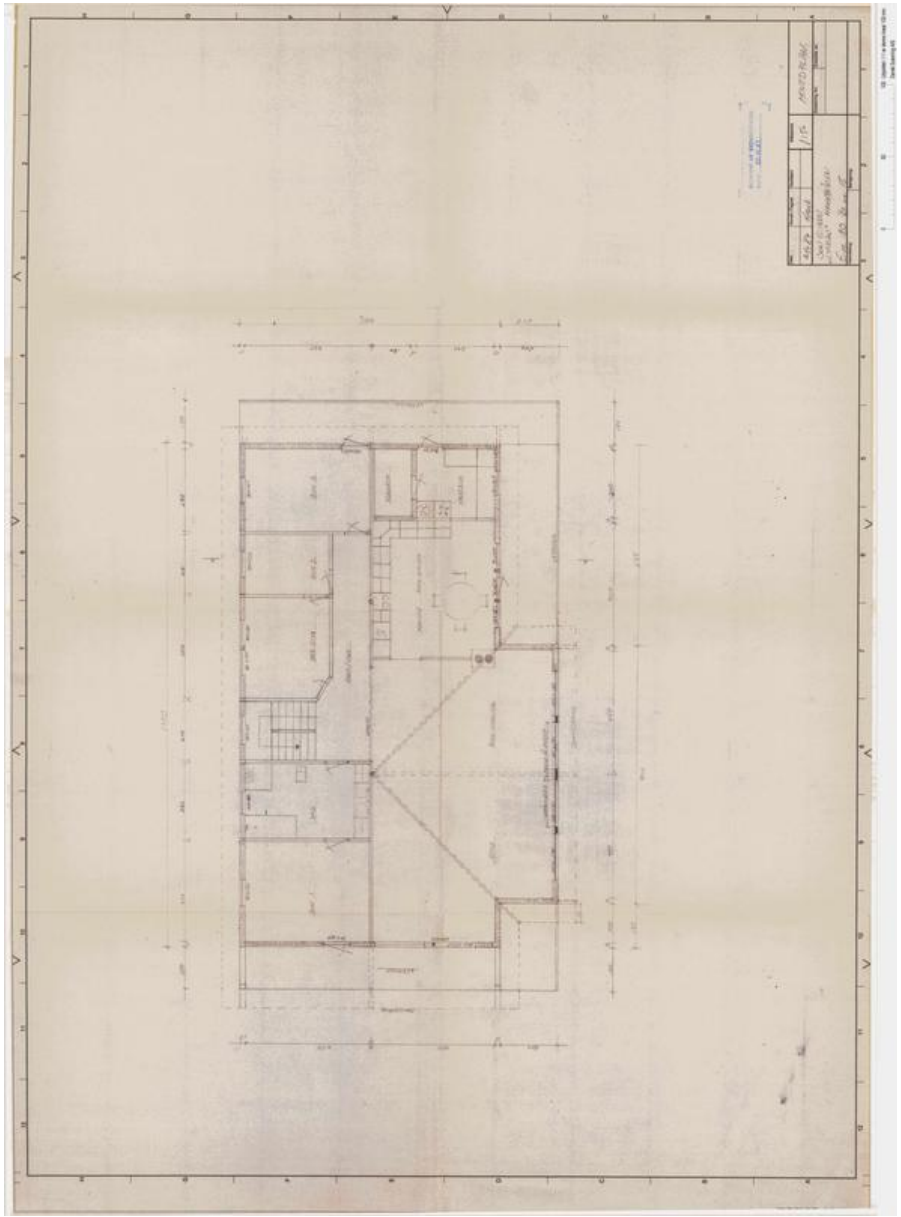
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

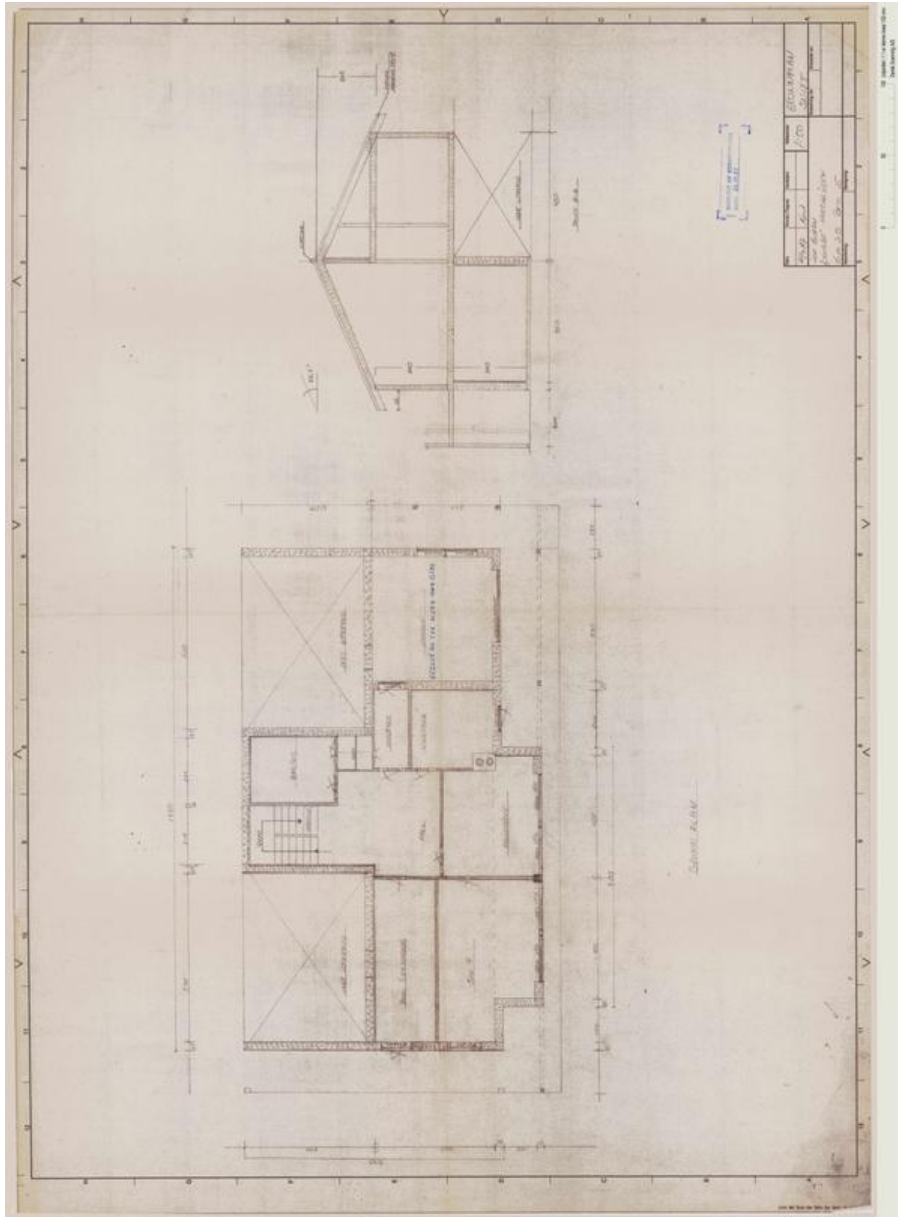
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

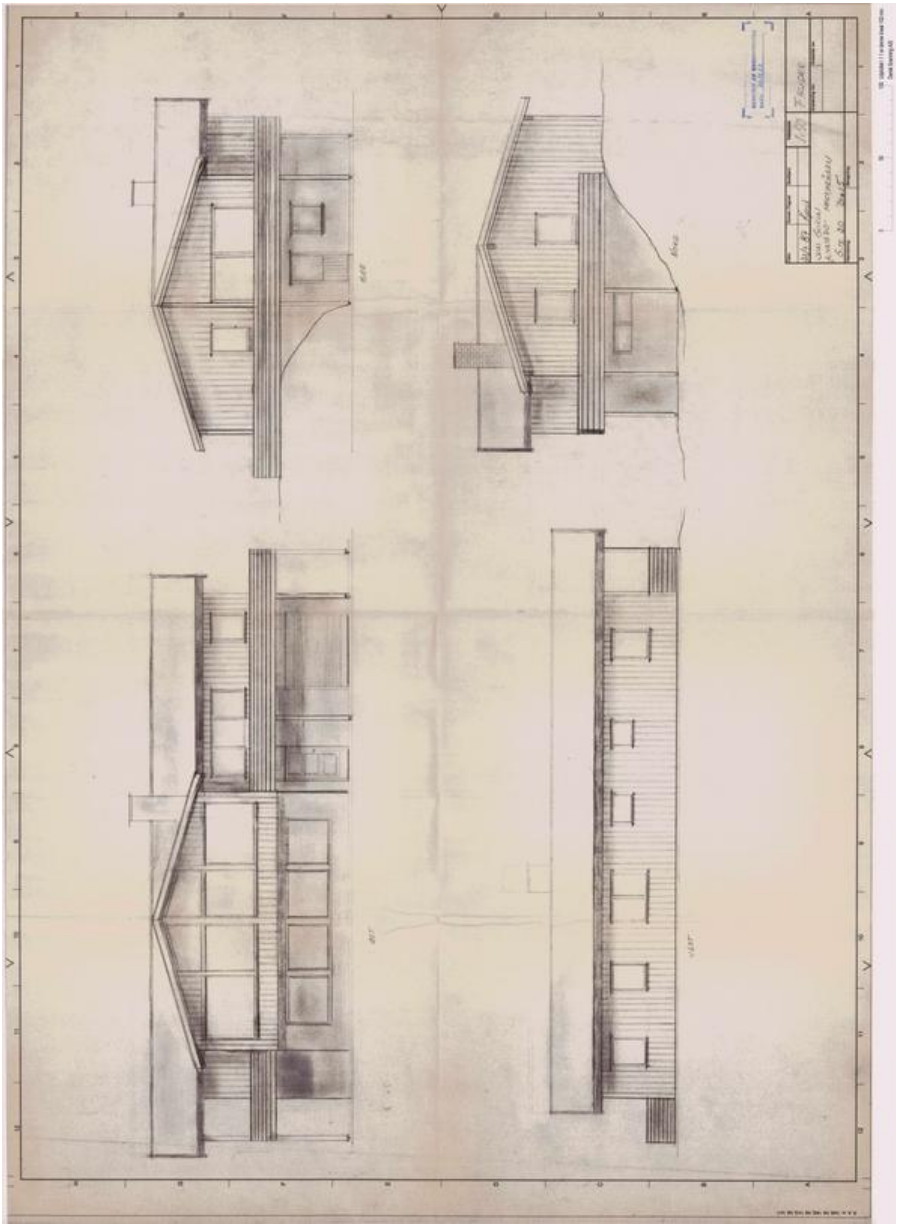
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.







Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 120/15
Adresse: Kurefjordveien 497
Dato: 06.10.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Fritidsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - 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
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
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

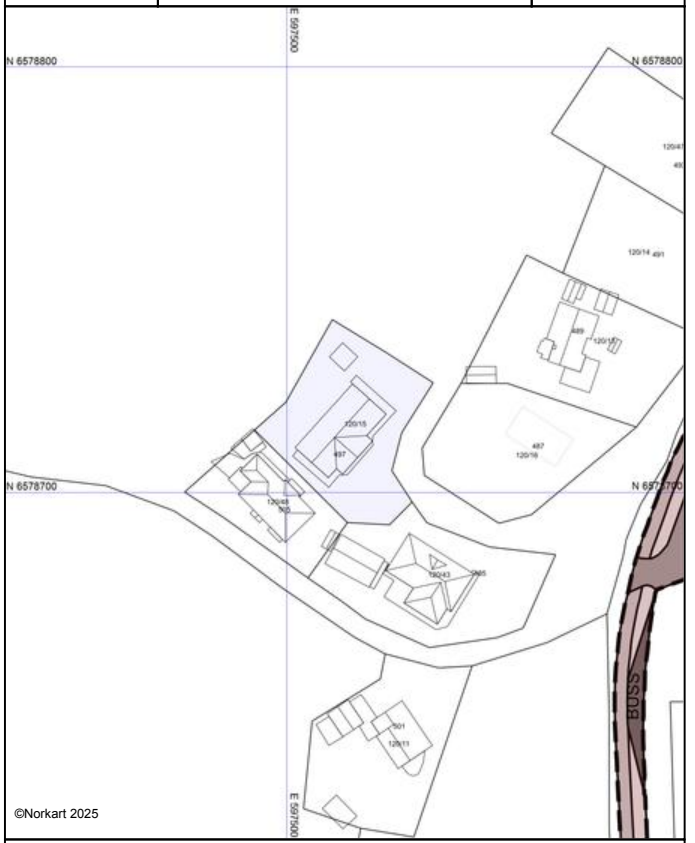
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 120/15
Adresse: Kurefjordveien 497
Dato: 06.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Reguleringsområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Abc Reguleringsbestemmelse - påskrift

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

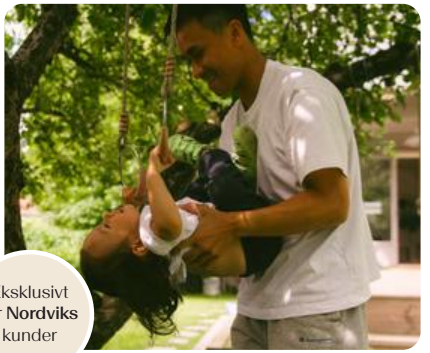
Kontakt

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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: 41-0266/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kurefjordveien 497 1560 LARKOLLEN

Betegnelse: Gnr 120, bnr 15 (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