NORDVIK

Kurefjordveien 110

2 soverom | 313 kvm | Enebolig



Velkommen til

Kurefjordveien 110

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Andre vedlegg
69	Egenerklæringsskjema
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.06.2026

Nøkkelinformasjon



Sjarmerende småbruk med laftet enebolig, anneks og låve | Vannbåren gulvvarme og takterrasse | Landlig ved Larkollen

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**198 880,-**
Totalpris	**8 098 880,-**
BRA-i	**313 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1630**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Kurefjordveien 110! En særpreget enebolig på en stor tomt. Frittstående anneks, innredet som egen bolig

Eiendommen ligger rolig til med nærhet til strender, båtliv og turområder som Kyststien. Hovedhuset, betydelig oppgradert i 2009, kombinerer historisk sjarm med moderne komfort. Boligen har en åpen planløsning med eikegulv, synlige tømmeråser og utgang til en steinlagt uteplass og stor hage.

- Høydepunkter:Kjøkken med benkeplate i marmor og integrerte hvitevarerStor, murt gruepeis og peisovn i stuenTo delikate bad med marmorfliser, ett med badekarVannbåren gulvvarme i begge etasjer fra bergvarmeanleggTakterrasse og en stor, eldre låvebygningEiet tomt på nesten 5 dekar

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 163 kvm
Total BRA: 163 kvm



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.




110

























Den romslige spisestuen ligger i tilbygget fra 2009.





Boligen ble betydelig oppgradert og påbygget i 2009.

Spisestuen har god plass til langbord og utgang til hagen.





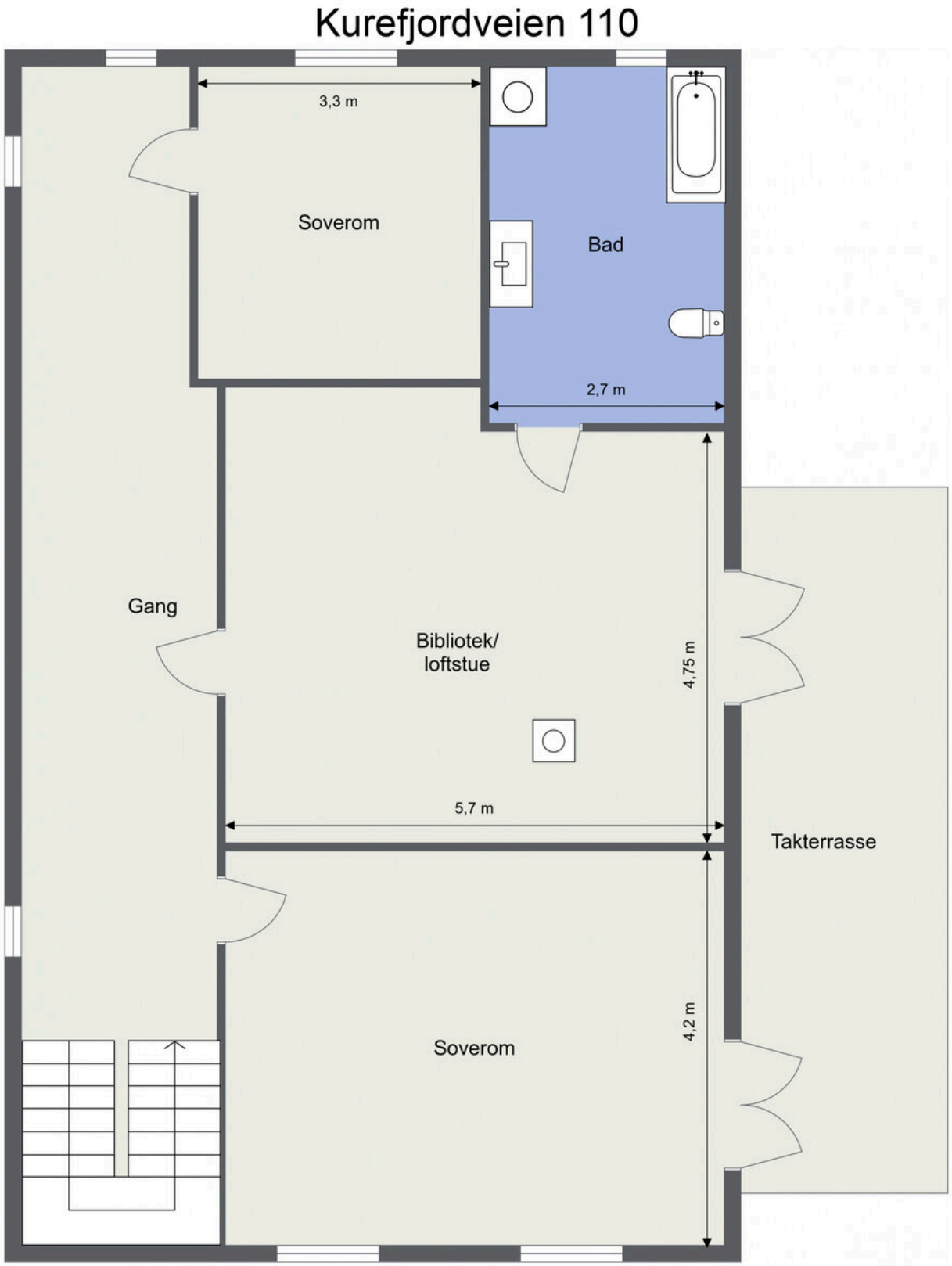






Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm



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.





Badet i andre etasje er utstyrt med badekar og har marmorfliser på gulv og vegger.





Hovedsoverommet i andre etasje har synlige tømmervegger og eikegulv.

Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til takterrassen.








Polarpost
Polarpost
Polarpost
Polarpost
Polarpost









Den eldre låvebygningen på eiendommen gir rikelig med lagringsplass og potensial.





Gruset innkjørsel og gårdsplass med god plass til parkering.

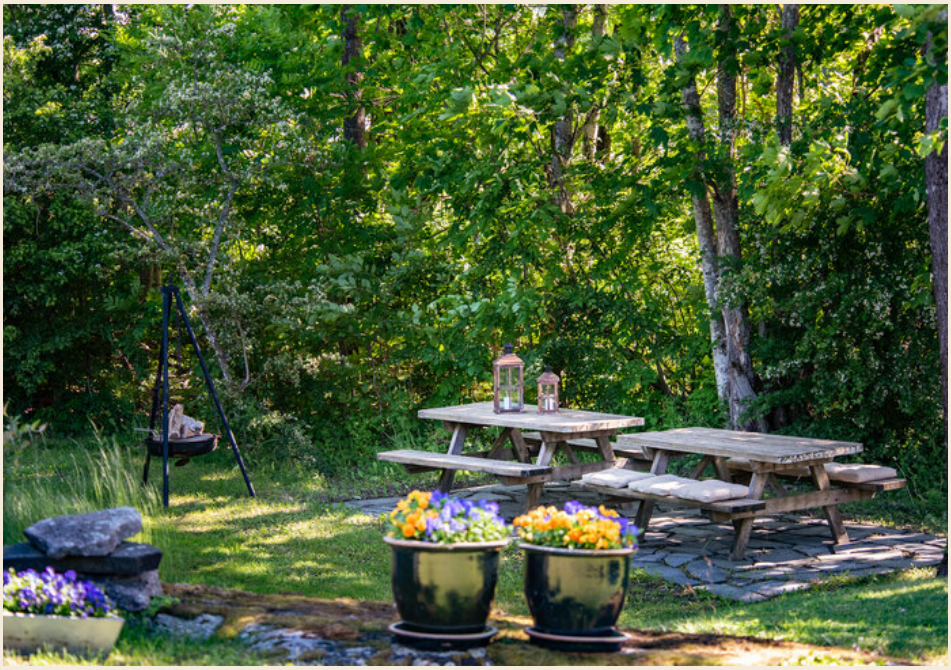
Låven er oppført i trekonstruksjon og har renoveringsbehov.







Den store hagen har flere usjenerte uteplasser for rekreasjon og sosiale sammenkomster.





Fra eiendommen er det utsikt over jorder og kulturlandskap.

Eiendommen ligger i rolige og naturskjønne omgivelser ved Kurefjorden.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0295/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kurefjordveien 110, 1580 RYGGE
Gnr 143, bnr 17 i Moss kommune

Selger
Anne-Lise Aasgaard Hansen

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 098 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 118 580,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1630

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 313 kvm
BRA-e: 286 kvm
Totalt BRA: 599 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 163 kvm. Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, vaskerom
Total BRA: 163 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Trapperom/gang, to soverom, bad, bibliotek/loftstue
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 19 kvm. Takterrasse

Anneks
1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Allrom, bad
Total BRA: 43 kvm.

Låve/driftsbygning
1. etasje:
BRA-e: 286 kvm. Låve/driftbygning
Total BRA: 286 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Låve/driftsbygning
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Låve/driftsbygning kun utvendig skjønnsmessig oppmålt pga. hms-messige forhold, arealavvik kan forekomme. For innvendig oppmåling bør bygning først sikres.

Innhold
Eiendommen består av en enebolig, et anneks og en låve/driftsbygning. Eneboligen består av følgende rom:

1. etasje: Hall, stue/kjøkken, bad og vaskerom.
2. etasje: To soverom, bad og bibliotek/loftstue.

Fra 2. etasje er det utgang til takterrasse på 19 m².

Annekset er på 43 m² og inneholder allrom og bad.

Eiendommen har i tillegg en låve/driftsbygning på 286 m².

Standard
En laftet enebolig over halvannen etasje, oppført i trekonstruksjoner og gjennomgripende oppgradert i 2009. Boligen bærer preg av sin verneverdig status: de hvitmalte laftede veggene, synlige tømmeråser i taket og originale detaljer er bevart gjennom en prosess som krevde godkjenning fra Fylkeskonservatoren. Resultatet er en bolig der gammelt og nytt møtes konkret: marmorflis på badene, vannbåren gulvvarme i begge etasjer fra bergvarmepumpe, ny elektrisk installasjon og rør-i-rør vannledninger, alt bak fasader og vegger som forteller om bygningens alder. I 1. etasje ligger stue og kjøkken i åpen løsning, bad og vaskerom. I 2. etasje er to soverom, bad og et bibliotek/loftstue. Eiendommen har i tillegg et anneks innredet i 2018 med allrom og kjøkkeninnredning, samt en eldre låve.

Hall/entré:
Skiferflis i format 30x60 cm dekker gulvet og leder blikket mot trappen. Veggene er i laftet konstruksjon, hvitmalt som resten av huset. Tretrappen med malte vanger og eiketrinn med tette opptrinn stiger mot 2. etasje, med håndløper på vegg og rekkverk.
Inngangsdøren er en karakterfull gammel tredør med originale smijernsbeslag, bevart fra bygningens opprinnelige tid. Fra hallen er det direkte adkomst til stuen og kjøkkenet.

Stue:
Stuen strekker seg over et romslig areal med plass til flere sittegrupper og et stort spisebord. De hvitmalte laftede veggene og de synlige tømmeråsene i taket gir rommet en tydelig karakter som ingen ny bolig kan imitere. Peisovnen, tilknyttet de murte elementpipene, står plassert mellom stuen og kjøkkenet og er i bruk. I tillegg er det en stor murt åpen gruepeis. Eikegulvet løper gjennom stuen og binder rommene sammen. Mot hagen er det store vindusflater med terrassedører som gir utgang til den steinlagte terrassen. Tilbygget fra 2009 rommer en lys spisestue med panel i himlingen og skyvedør mot hagen, med utsikt over jordene.

Kjøkken:
Kjøkkenet er åpent mot stuen og fremstår eksklusivt med skapinnredning fra svenske Tibrokök, malte fronter og benkeplater i marmor. En kjøkkenøy med marmorbenkeplate og integrert vinskap gir ekstra arbeidsflate og skaper samtidig en naturlig overgang mellom kjøkken og stue. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer, blant annet to kombiskap, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin, samt vinskap fra Miele. Over kokesonen sitter en ventilator fra Termex med avtrekk ut.
Det som virkelig skiller dette kjøkkenet fra andre, er den store, hvitpussede gruepeisen med originalt smijernsoppheng. Peisen stammer fra boligens opprinnelige byggeår på 1600-tallet og er bevart som et levende, autentisk element i rommet – et naturlig samlingspunkt som gir kjøkkenet en helt særegen karakter. I stuen finnes dessuten en dekorativ peisovn som forsterker den varme atmosfæren.
Gulvet i kjøkkenets opprinnelige del er lagt med skiferflis, mens det skifter til eikegulv i tilbygget. Laftede vegger og synlige tømmeråser i taket knytter rommet til boligens historie og opprinnelse.

Bad 1. etasje:
Badet fra 2009 har vegger med marmorfliser og gulv med fliser i carrara-marmor. Dusjnisje med sluk, gulvklosett og servantskap. Ventilasjon via ventil i yttervegg. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom 1. etasje:
Vaskerommet fra 2009 har flislagte vegger og flislagt gulv med etablert fallforhold. Utslagskum i skapinnredning og røropplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via klaffventil i yttervegg. Veggene er i laftet konstruksjon.

Takterrasse:
Fra 2. etasje er det utgang til en takterrasse på 19 m² plassert over stuen. Terrassen har terrassebord og gir utsikt over det åpne jordbrukslandskapet. Plass til sittemøbler og bord.

Soverom 2. etasje:
De to soverommene i 2. etasje har laftede vegger og panel i skråhimlingen, med synlige tømmeråser. Begge rommene har eikegulv. Det ene soverommet er romslig med plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider, og har terrassedør med utgang til takterrassen. Det andre er et mindre rom med plass til enkeltseng, med vindu mot hagen. Begge rommene har et særpreg gitt av de hvitmalte laftede veggene og den naturlige trehimlingen.

Bibliotek/loftstue 2. etasje:
I tillegg til soverommene er det i 2. etasje et rom innredet som bibliotek og loftstue, med skråhimling i panel og synlige tømmeråser. Rommet har terrassedør med utgang til takterrassen. Karakteristisk for etasjen er de hvitmalte laftede veggene som møter den lyse trehimlingen.

Bad 2. etasje:
Badet fra 2009 har vegger med marmorfliser og gulv med marmorfliser. Gulvklosett, servantskap og badekar med karmontert armatur. Ventilasjon via klaffventil i yttervegg. Badet har skråhimling og vindu. Badet har et oppgraderingsbehov.

Anneks:
Det tidligere uthuset ble innredet i 2018 og inneholder et allrom med kjøkkeninnredning og et etablert baderom. Annekset er en selvstendig bygning på eiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon på søknad eller godkjenning for innredningen, og det kan komme krav om søknad for avvikene.

Overflater:
Gulv: Eikegulv generelt i stue og soverom. Skiferflis i

hall/entré og i kjøkkenets opprinnelige del. Fliser på bad og vaskerom.
Vegger: Panel, laft og slettmalte overflater. Marmorfliser på bad og vaskerom.
Himling: Panel og synlige tømmeråser.

Lagring:
Eldre låvebygning oppført i trekonstruksjoner med renoveringsbehov gir betydelig lagringspotensial på eiendommen. Annekset, et tidligere uthus innredet i 2018, inneholder allrom med kjøkkeninnredning med hvitevarer fra Miele og etablert baderom. Dette huset har blitt brukt som gjestehus.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2018:
- Uthus oppgradert og innredet med allrom, kjøkken og bad

2009:
- Hovedbygningen oppgradert og tilbygget
- Bad i 1. etasje, bad i 2. etasje og vaskerom oppgradert, blant annet med marmorfliser og plastsluk
- Lagt nytt undertak og nye lekter på taket, mens eksisterende tegl-takstein ble gjenbrukt
- Montert nye beslag på taket
- Yttervegger etterisolert og ny tømmermannskledning montert
- Takterrasse på 19 kvm oppført over stue i 1. etasje
- Installert nytt innvendig VVS-anlegg med vannledninger i rør-i-rør-system, ny 200 liter varmtvannsbereder og nye stikkledninger for vann og avløp
- Installert bergvarmepumpe (vann-til-vann) med vannbåren gulvvarme i begge etasjer
- Etablert nytt elektrisk anlegg (samsvarserklæring foreligger)
- Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i marmor og integrerte hvitevarer installert
- Montert ny innvendig trapp
- Lagt nytt støpt gulv på grunn

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2017:
- Drenering rundt annekset (utført av faglært hos Ulf Johannsen)

Sammendrag selgers egenerklæring
Boligen selges med fullmakt. Selger har kunnskap om boligen.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johansen og arbeidet ble utført i året 2009.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johannesen - vi har kvittering på arbeidet.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johannsen, vi har kvitteringer på arbeidet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i året 2009 - hele huset ble bygget opp på nytt. Firma er hyret via Ulf Johannsen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johannsen, 2017 - drenering rundt annekset.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble gjort når huset ble bygget opp i 2009. Vi er usikre på om det var vanlig å levere inn en slik erklæring. Men vi har kvitteringer fra alt som ble gjort under byggeperioden.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført: De var på en sjekk før korona traff inn - år 2019 - husker ikke eksakt året.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johannesen - ble utført i året 2009 når alt ble bygget opp./restaurert da dette er et bevaringsverdig bygg.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret

eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig: Ja
Har arbeidet blitt godkjent: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johannesen i året 2009. Det måtte sendes inn søknader til Fylkeskonservatoren. Da dette er et verneverdig bygg og alle endringer måtte godkjennes i forkant.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja
Beskriv: De har kommet jevnlig for å utføre service på anlegg. Da vi har vannbåren varme i hele huset.

Bygningssakkyndig
Kristan Østmark

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 17.06.2026.

Bygning:
Enebolig oppført i trekonstruksjoner i halvannen etasje. Yttervegger er oppført i laftet konstruksjon med tømmermannskledning. Etasjeskiller er oppført i trekonstruksjon. 1. etasje har støpt gulv på grunn på kapillærbrytende sjikt og komprimert bærelag. Boligen ble renovert, tilbygget, etterisolert og fikk ny kledning i 2009.

Tak:
Saltak tekket med tegl-takstein. Nytt undertak og nye lekter fra 2009, gjenbrukt tegl-takstein.
Takkonstruksjonen er et saltak oppført som åstak med tømmeråser. Nye beslag i 2009.

Pipe/Ildsted:
Murte elementpiper med tilknyttet peisovn og stor murt åpen gruepeis.

Vinduer:
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass + ramme med enkeltglass.

Dører:
Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass + ramme med enkeltglass. Skyvedør i trekonstruksjon med isolerglass.

Trapper/adkomst:
Tretrapp med malte vanger og eiketrinn med tette opptrinn, håndløper på vegg og rekkverk i trapp.

Balkong/terrasse:
2. etasje med utgang til takterrasse 19 m² over stue i 1. etasje. Terrassebord opplektet på tettesjikt på bærende trekonstruksjon.

VVS-installasjoner:
Vannledninger i boligen er utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk. Avløpsrørene er i plast. Varmtvannsberederen er på 200 liter og montert i rom med sluk. Nye stikkledninger i 2009.

Ventilasjon:
Boligen er ventilert ved tilluftventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på kjøkkenet via kjøkkenventilator med avtrekk ut. Badet i 1. etasje har ventil i yttervegg for naturlig oppdriftsventilering. Vaskerommet og badet i 2. etasje har klaffventil i yttervegg.

Tekniske detaljer:
Boligen har varmepumpe bergvarme-til-vann. Varmefordeling skjer ved vannbåren gulvvarme i begge etasjer.

Låve/driftsbygning:
Eldre låve oppført i trekonstruksjoner. Renoveringsbehov.

Anneks:
Uthus renovert og innredet i 2018, allrom med kjøkkeninnredning og etablert baderom.

Elektrisk anlegg:
Nytt el-anlegg ifbm. renovering i 2009.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | TG vurdert på bakgrunn av alder takstein. Jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder takstein.

- Nedløp og beslag | Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.

- Takkonstruksjon/Loft | Åstømmer ved pipe i 2. etasje fremkommer med skade etter lekkasje. Ved fuktmålinger fremkommer som tørt besiktigelsesdagen. Det anbefales jevnlig ettersyn av området rundt pipen. Videre overvåkning og eventuelt utbedring bør vurderes for å unngå fremtidige skader i takkonstruksjonen. Det bør vurderes utskifting av del av tømmerås ved pipe. Skaden etter tidligere lekkasje kan medføre svekket bæreevne eller risiko for nye lekkasjer dersom forholdene forverres.

- Dører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak. Sprekker og værslitasje kan føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og dårligere isolasjonsevne dersom tiltak ikke iverksettes.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tettesjikt/membran bør følges opp

med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting innen overskuelig tid for å unngå lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

- 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. 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.

- Pipe og ildsted | Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller åpning av luken.

- 1. etasje Bad - Overflater Gulv | Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Dusjnisje med tett flislagt sokkel, høyde ca. 5 cm. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres en spalte under sokkelen i dusjnisjen slik at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluket. Konsekvensen av tett sokkel er at vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygget.

- 1. etasje 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. 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.

- 1. etasje Bad - Ventilasjon | Tilluft ikke etablert. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon. For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- 1. etasje Vaskerom - 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. 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.

- 1. etasje Vaskerom - Ventilasjon | Tilluft ikke etablert. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

- 2. 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 ved badekar definert som våtsone. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- 2. etasje Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Høydedifferanse fra topp slukrist til topp flis ved døråpning målt til 17 mm. Gulv med fall fra dør, men flatt/uten fall under badekar og ved sluk. Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene til sluk, slik at vann ledes effektivt bort fra gulvet og risikoen for vannskader reduseres. For lav høydeforskjell mellom sluk og dør øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller større vannutflomming.

- 2. etasje 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. Murt pusset pipe med gjennomføring i baderomsgulv. Dokumentert detaljløsning tettesjikt til pipe er ikke fremlagt. 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. Manglende dokumentasjon for avslutning tettesjikt mot pipe medfører usikkerhet om detaljløsning/tetting, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Forholdet anmodes undersøkt nærmere.

- 2. etasje Bad - Ventilasjon | Tilluft ikke etablert. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon. For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

- Vannledninger | Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende

materialer. Alternativt bør det monteres lekkasjedetektor med automatisk vannstoppventil.

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

- Andre VVS-installasjoner | Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner. Nomal levetid bergvarmepumpe ca. 20-30 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Merk av kompressoren i varmepumpen kan ha kortere levetid. Pumpen i energibrønnen har normalt vesentlig lengre levetid.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell radonduk under nytt støpt gulv på grunn (2009). Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier. Manglende dokumentasjon på radonsperre medfører usikkerhet om bygget er tilstrekkelig beskyttet mot radon, noe som kan gi økt helserisiko for beboere. Ifølge kartdata fra NGU ligger eiendommen i område med maderat til lav aktsomhetsgrad. -Merk av tilkjørt pukk/bærelag kan være fra område med annen aktsomhetsgrad.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Varmepumpe bergvarme-til-vann. Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i begge etasjer. Det er montert murte elementpiper med tilknyttet peisovn og en stor murt åpen gruepeis.

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Informasjon om strømforbruk
Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 - 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 373,-pr. 2024

Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Den totale årlige kostnaden vil variere etter eiers eget forbruk.

Fakturert beløp i 2024:
- Vann: kr 3 367,68
- Avløp: kr 4 885,32
- Renovasjon: kr 4 662,60
- Feiing: kr 458,38
- Eiendomsskatt: kr 6 749,04

Totalt: kr 20 123,02

Årsprognose for 2025 er kr 19 384,96.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 18.11.2024 viste forbruk på 67 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Eiendomsskatt
Kr 6 749,- pr. 01.01.2024
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 708 806,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 835 225,- pr. 2023

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 19193606

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og TV-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 945 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Eiendommen har en stor og parkmessig tomt, opparbeidet med plen, gruset innkjørsel, diverse beplantning og trær. Det er en hellelagt uteplass i tilknytning til boligen. Tomten er regulert til LNF og grenser til Kurefjordveien, som er regulert til offentlig trafikkområde.

Arealet er hentet fra matrikkelen. Det faktiske arealet kan avvike, og det tas forbehold om endelig areal ved en eventuell fremtidig oppmåling. Den østre tomtegrensen krysser det ene uthuset. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette forholdet.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Ifølge kartdata fra NGU ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger tilbaketrukket og landlig til langs Kurefjordveien, med en åpen og fri utsikt over kulturlandskapet. Her bor du i fredelige omgivelser med store, grønne uteområder, samtidig som den populære kystperlen Larkollen er en kort kjøretur unna.

Sommerstid yrer Larkollen av liv, med et rikt utvalg av strender for bading og kiting, som den flotte Nesetstranda. Støtvig Hotel tilbyr spa og gode matopplevelser, mens Losen er et samlingspunkt med restaurant og konserter. For den turglade byr området på fine turmuligheter langs Kyststien og Blomsterstien, og det er gode fiskemuligheter i fjorden hele året. Evje Golfpark, en av landets beste golfbaner, ligger kun en 6-minutters kjøretur unna.

Hverdagslivet er enkelt med kort vei til det meste. Nærmeste dagligvarehandel, skoler som Halmstad skole og Rygge ungdomsskole, samt flere barnehager, nås med en kort kjøretur på rundt fem minutter. Det er også et godt utvalg av idrettsanlegg i nærheten, inkludert Rygge idrettspark.

Eiendommen er et godt utgangspunkt for pendlere. Busstoppet Otterstad ligger kun tre minutters gange fra boligen, og Rygge stasjon er fem minutter unna med bil. Herfra går det tog til både Oslo og Sverige. Med bil tar det omtrent en time inn til Oslo sentrum.

Offentlig kommunikasjon
Otterstad (busstopp): 3 min. gange - 300 meter
Rygge stasjon: 5 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
Halmstad barnehage: 4 min. kjøring
Espira Fasanveien: 6 min. kjøring
Voldskogen barnehage: 5 min. kjøring
Vang skole og ressurssenter: 5 min. kjøring
Halmstad skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring
Ekholt skole (1-7.trinn): 9 min. kjøring
Larkollen skole (1-7.trinn): 11 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 7 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 ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg til enebolig datert 15.11.2010.

Det foreligger ikke dokumentasjon på at garasje/uthus og hus for dyr/landbrukslager er byggemeldt. Ifølge matrikkelbrevet er garasjen tatt i bruk i 2006.

Det foreligger godkjente byggetegninger for tilbygget datert 25.02.2009. Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiv for den opprinnelige eneboligen.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor ny eier, ved f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr og pålegg mv.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger for hele eiendommen, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.
Adkomst via offentlig til privat vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er uregulert.

En mindre del av eiendommen omfattes av reguleringsplan M167 «Gang-sykkelsti Pytten-Rygge kirke», vedtatt 14.10.2004. Innenfor denne planen er et delareal på 99 m² regulert til gang-/sykkelvei (feltnavn G/S) og 64 m² er regulert til annen veigrunn.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2021-2032 (plan-ID KP_3002), vedtatt 24.03.2021. Hele eiendommen på 4 946 m² er i planen avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (områdenavn LNF).

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde).

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring. Det kan bety at det ikke er tillatt å gjenoppbygge eiendommen ved total skade, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging. I LNFR-område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av nye bygninger i strid med hovedregelen. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan brukes i tråd med gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning av bygning, for eksempel etter brann.

Eiendommen/bygningen er SEFRAK-registrert. SEFRAK (Sekretariatet for registrering av faste kulturminner) er et landsomfattende register over eldre bygninger og andre kulturminner. Registreringen innebærer ikke automatisk vern, men kommunen skal vurdere kulturhistorisk verdi før eventuelle riveløyver gis. Endringer på bygningens eksteriør kan kreve godkjenning.

Eiendommen berøres av hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø. Det må ikke tillates spredt boligbygging innenfor hensynssonen. Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres, og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser må hensynta kulturminneverdiene. Søknad om tiltak skal oversendes byantikvaren til uttalelse. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen foreligge.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner knyttet til støy fra vei:
- Hensynssone H220: Gul støysone. Et areal på 4 333 m² av eiendommen ligger i gul støysone. For byggeområder i gul støysone skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning, og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.
- Hensynssone H210: Rød støysone. Et areal på 200 m² av eiendommen ligger i rød støysone. I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Konsesjon
Når eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å

undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1972/2323-1/87 19.04.1972 RETTIGHET
Rettighetshaver: HEIMEVERNET
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3103 GNR: 143 BNR: 1
Avtalen gir Heimevernet rett til å benytte skytebane, skytterhusets sal, lagerrom i kjeller og parkeringsplass til møter og øvelser. Heimevernet forplikter seg til å erstatte eventuelle skader, bidra til vedlikehold og betale en årlig leie. Bruk av automatvåpen er ikke tillatt, og skyting skal ikke forekomme på helligdager. Avtalen hadde en opprinnelig varighet på 14 år fra 1972, med rett til fornyelse.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum – estimert til kr. 104 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 185 000,- 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
- Tilstandsrapport datert 17.06.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. juni 2026

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

Megler 2
Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

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).

Kurefjordveien 110

Nabolaget Melleby/Kirkegrenda - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Vang skole og ressurssenter (1... 190 elever, 12 klasser	**5 min** 4.2 km
Halmstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 17 klasser	**5 min** 4.6 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	**9 min** 7.1 km
Buen barne- og ungdomsskole (1... 96 elever, 8 klasser	**10 min** 7.6 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	**7 min** 5.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	**14 min** 9.2 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	**12 min** 10.9 km

Offentlig transport

Otterstad Linje 200	**3 min** 0.3 km
Rygge stasjon Linje RE20	**5 min** 3.5 km
Oslo Gardermoen	**1 t 18 min**

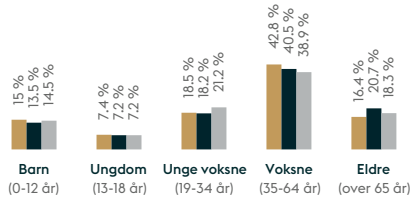
Barnehager

Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	**4 min** 4.3 km
Espira Fasanveien (1-5 år) 57 barn	**6 min** 4.1 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	**5 min** 4.6 km

Dagligvare

Kiwi Rygge	**5 min**
Rema 1000 Halmstad	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melleby/Kirkegrenda	569	221
Moss kommune	50 290	23 847
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

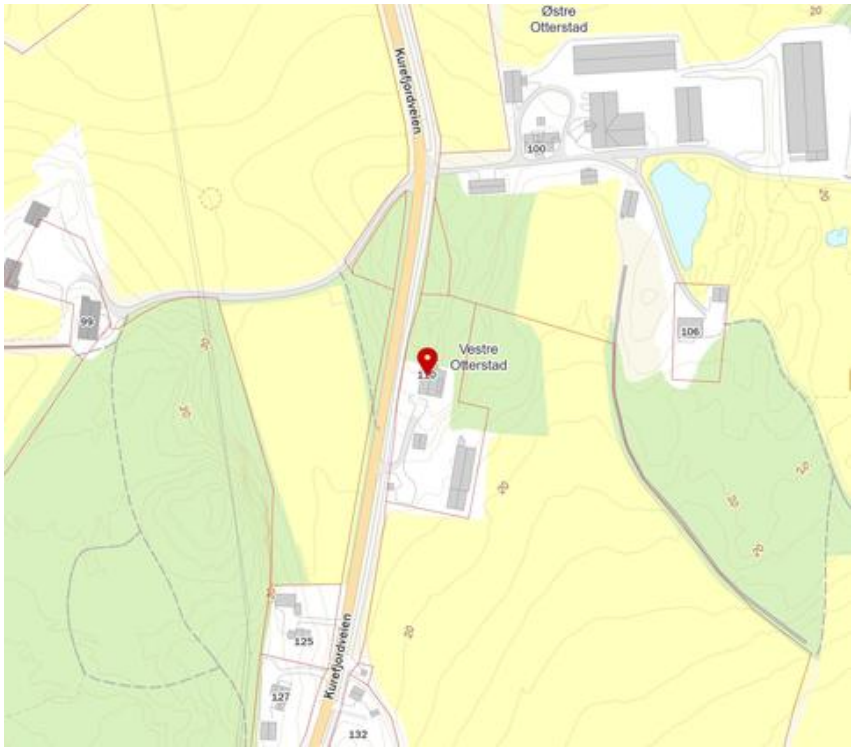
Sport

Kirkegrenda ballplass	16 min
Rygge idrettspark	5 min
SKY Fitness Rygge	5 min
Fokus Trening	7 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

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

Kurefjordveien 110 , 1580 RYGGE

MOSS kommune

gnr. 143, bnr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 599 m² BRA-i: 270 m²



Befaringsdato: 18.11.2025 **Rapportdato:** 18.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18176-1919 **Eiendomsverdi ref nr:** IC3998

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i trekonstruksjoner i halvannen etasje på støpt gulv på grunn. Bolig renovert og tilbygget i 2009.

Uthus renovert og innredet i 2018.

I tillegg eldre låvebygning med renoveringsbehov.

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

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med tegl-takstein.
Nytt undertak og nye lekter fra 2009, gjenbrukt tegl-takstein.
Nye beslag i 2009.
Yttervegger oppført i laftet konstruksjon. Fasader med tømmermannskledning.
Yttervegger etterisolert og med ny kledning i 2009.
Saltak oppført åstak med tømmeråser.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass + ramme med enkeltglass.
Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass + ramme med enkeltglass.
Skyvedør i trekonstruksjon med isolerglass.
2. etasje med utgang til takterrasse 19 kvm over stue i 1. etasje.
Terrassebord opplektet på tettesjikt på bærende trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panel, laft og slettmalte overflater. Himling med panel og synlige tømmeråser.
Eikegulv generelt, bruddskifer på kjøkken, skiferflis 30x60cm i Hall/gang.
1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon.
Murte elementpiper med tilknyttet peisovn og stor murt åpen gruepeis.
Tretrapp med malte vanger og eiketrinn med tette opptrinn, håndløper på vegg og rekkverk i trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. etasje
Flislagt baderom fra 2009.
Vegger med marmorfliser.
Gulv med fliser i carrara-marmor, sluk i dusjnisje.
Plastsluk i dusjnisje.
Gulvklosett, servantskap, dusjnisje.
Ventil i yttervegg for naturlig oppdriftsventilering.

Vaskerom
Vaskerom fra 2009.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold.
Stedvis noe hullyd, men hele/ubeskadigede fuger.
Plastsluk.
Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.
Klaffventil i yttervegg.

Bad i 2. etasje
Flislagt baderom fra 2009.
Vegger med marmorfliser.
Gulv med marmorfliser.
Plastsluk under badekar.
Gulvklosett, servantskap, badekar med karmontert armatur.
Klaffventil i yttervegg.
Yttervegger og laft.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med malte fronter, benkeplate i marmor. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vinskap.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.
Varmepumpe bergvarme-til-vann
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i begge etasjer.
Nytt el-anlegg ifbm. renovering i 2009.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt gulv på grunn på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Støpt gulv på grunn på kapillærbrytende sjikt/bærelag.
Støpt gulv på grunn.
Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.
Nye stikkledninger i 2009.

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

Radonmåling ikke foretatt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

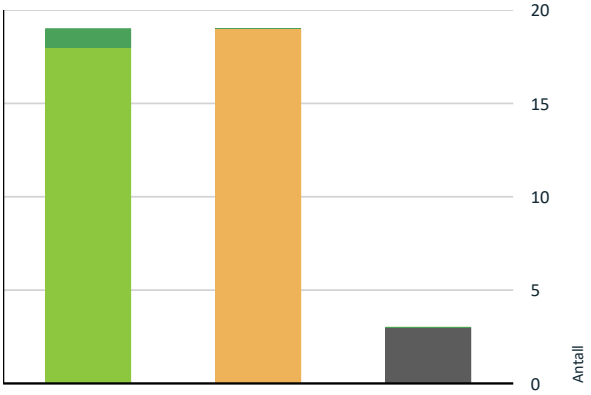
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus innredet i 2018, allrom med kjøkken og etablert baderom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjenning.
Vær oppmerksom på at det for eventuelle avvik kan komme krav om søknad/endring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak tekket med tegl-takstein.
Nytt undertak og nye lekter fra 2009, gjenbrukt tegl-takstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder takstein.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn, vær oppmerksom på alder takstein.









TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nye beslag i 2009.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav. Det bør likevel vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre skade på personer eller eiendom.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i laftet konstruksjon. Fasader med tømmermannskledning.
Yttervegger etterisolert og med ny kledning i 2009.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført åstak med tømmeråser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Åstømmer ved pipe i 2. etasje fremkommer med skade etter lekkasje. Ved fuktmålinger fremkommer som tørt besiktigelsesdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn av området rundt pipen.
Videre overvåkning og eventuelt utbedring bør vurderes for å unngå fremtidige skader i takkonstruksjonen.
Det bør vurderes utskifting av del av tømmerås ved pipe.
Skaden etter tidligere lekkasje kan medføre svekket bæreevne eller risiko for nye lekkasjer dersom forholdene forverres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass + ramme med enkeltglass.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Terrassedører med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass + ramme med enkeltglass.
Skyvedør i trekonstruksjon med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Sprekker og værslitasje kan føre til redusert levetid, økt risiko for råteskader og dårligere isolasjonsevne dersom tiltak ikke iverksettes.

Tilstandsrapport





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etasje med utgang til takterrasse 19 kvm over stue i 1. etasje. Terrassebord opplektet på tettesjikt på bærende trekonstruksjon.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tettesjikt/membran bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting innen overskuelig tid for å unngå lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Vegger med panel, laft og slettmalte overflater. Himling med panel og synlige tømmeråser.
Eikegulv generelt, bruddskifer på kjøkken, skiferflis 30x60cm i Hall/gang.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. etasje med støpt gulv på grunn, etasjeskiller oppført i trekonstruksjon.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murte elementpiper med tilknyttet peisovn og stor murt åpen gruepeis.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller åpning av luken.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med malte vanger og eiketrinn med tette opptrinn, håndløper på vegg og rekkverk i trapp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2009.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger med marmorfliser.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser i carrara-marmor, sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjnisje med tett flislagt sokkel, høyde ca. 5 cm.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det bør etableres en spalte under sokkelen i dusjnisjen slik at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluket.
Konsekvensen av tett sokkel er at vann kan bli stående på gulvet og trenge inn i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygget.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjnisje.

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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, servantskap, dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i yttervegg for naturlig oppdriftsventilering.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon.
For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Yttervegger og vegg i laftet konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2009.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med etablert fallforhold.
Stedvis noe hullyd, men hele/ubeskadigede fuger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.

Årstall: 2009

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.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagskum i skapinnredning, røropplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Klaffventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon. Manglende tilluft kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader over tid.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Laftede vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2009.

Årstall: 2009



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

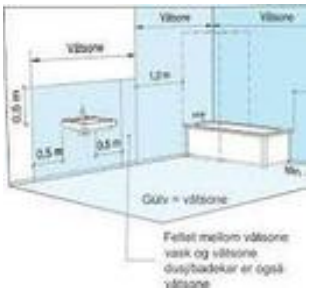
Tilstandsrapport

Vegger med marmorfliser.

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 ved badekar definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med marmorfliser.

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

Høydedifferanse fra topp slukrist til topp flis ved døråpning målt til 17 mm. Gulv med fall fra dør, men flatt/uten fall under badekar og ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å bedre fallforholdene til sluk, slik at vann ledes effektivt bort fra gulvet og risikoen for vannskader reduseres.
For lav høydeforskjell mellom sluk og dør øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje eller større vannutflomming.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under badekar.

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.

Murt pusset pipe med gjennomføring i baderomsgulv. Dokumentert detaljløsning tettesjikt til pipe er ikke fremlagt.

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.

Manglende dokumentasjon for avslutning tettesjikt mot pipe medfører usikkerhet om detaljløsning/tetting, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen. Forholdet anmodes undersøkt nærmere.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvklosett, servantskap, badekar med karmontert armatur.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Klaffventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft for å sikre god ventilasjon.
For dagens endrede bruk anbefales oppgradering av ventilasjonen med mekanisk avtrekksvifte. Begrenset ventilering kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Yttervegger og laft.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Skapinnredning med malte fronter, benkeplate i marmor. Integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vinskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til vannskader i bygningskonstruksjonen. Manglende tettemuffer øker risikoen for skjulte fuktskader og følgeskader på omkringliggende materialer. Alternativt bør det monteres lekkasjedetektor med automatisk vannstoppventil.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløp.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe bergvarme-til-vann

Årstall: 2009

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Nomal levetid bergvarmepumpe ca. 20-30 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Merk av kompressoren i varmepumpen kan ha kortere levetid.
Pumpen i energibrønnen har normalt vesentlig lengre levetid.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Varmefordeling ved vannbåren gulvvarme i begge etasjer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Nytt el-anlegg ifbm. renovering i 2009.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn på komprimert bærelag. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn på kapillærbrytende sjikt/bærelag.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

Årstall: 2009

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng mot grunnmur med opparbeidet hageanlegg/plen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Nye stikkledninger i 2009.

Årstall: 2009

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonmåling ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell radonduk under nytt støpt gulv på grunn (2009).

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende dokumentasjon på radonsperre medfører usikkerhet om bygget er tilstrekkelig beskyttet mot radon, noe som kan gi økt helserisiko for beboere. Ifølge kartdata fra NGU ligger eiendommen i område med maderat til lav aktsomhetsgrad. -Merk av tilkjørt pukk/bærelag kan være fra område med annen aktsomhetsgrad.

Bygninger på eiendommen

Låve/driftsbygning



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Eldre låve oppført i trekonstruksjoner.
Renoveringsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Uthus renovert og innredet i 2018, allrom med kjøkkeninnredning og etablert baderom.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	163			163	
2. etasje	107			107	19
SUM	**270**				**19**
SUM BRA	**270**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, vaskerom		
2. etasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, bad, bibliotek/loftstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Låve/driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Andre etasjer		286		286	
SUM		**286**			
SUM BRA	**286**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasjer		Låve/driftbygning	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Låve/driftsbygning kun utvendig skjønnsmessig oppmålt pga. hms-messige forhold, arealavvik kan forekomme. For innvendig oppmåling bør bygning først sikres.

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Allrom, bad	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uthus innredet i 2018, allrom med kjøkken og etablert baderom.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på søknad/godkjenning. Vær oppmerksom på at det for eventuelle avvik kan komme krav om søknad/endring.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	143	17		0	4945.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kurefjordveien 110

Hjemmelshaver
Hansen Anne-Lise Aasgaard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i landlige omgivelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Godkjente tegninger bolig, 2009	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro		Østlandske Elektro as, 2009, 2011	Gjennomgått		Nei
Dok. rørlegger		Storm VVS as Moss Bad- og varme	Gjennomgått		Nei
Energibrønn		Bjarne Kraft, 2009	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/IC3998

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

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
14. juni 2026

Oppdragsnummer
41-0295/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kurefjordveien 110, 1580 RYGGE

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Anne-Lise Aasgaard Hansen

Fullmektige
Ann Kristin H. Jørgensen for Anne-Lise Aasgaard Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. mai 2003

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: 19193606
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johansen og arbeidet ble utført i året 2009.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johannesen - vi har kvittering på arbeidet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johannsen, vi har kvitteringer på arbeidet.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i året 2009 - hele huset ble bygget opp på nytt. Firma er hyret via Ulf Johannsen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johannsen, 2017 - drenering rundt annekset.

---

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: Ble gjort når huset ble bygget opp i 2009. Vi er usikre på om det var vanlig å levere inn en slik erklæring. Men vi har kvitteringer fra alt som ble gjort under byggeperioden.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? De var på en sjekk før korona traff inn - år 2019 - husker ikke eksakt året.

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

Nei

---

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: Ulf Johannesen - ble utført i året 2009 når alt ble bygget opp./restaurert da dette er et bevaringsverdig bygg.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ulf Johannesen i året 2009. Det måtte sendes inn søknader til Fylkeskonservatoren. Da dette er et verneverdig bygg og alle endringer måtte godkjennes i forkant.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt - men kan bruke brønn hvis nød.

---

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

Ja

Beskriv: De har kommet jevnlig for å utføre service på anlegg. Da vi har vannbåren varme i hele huset.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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.

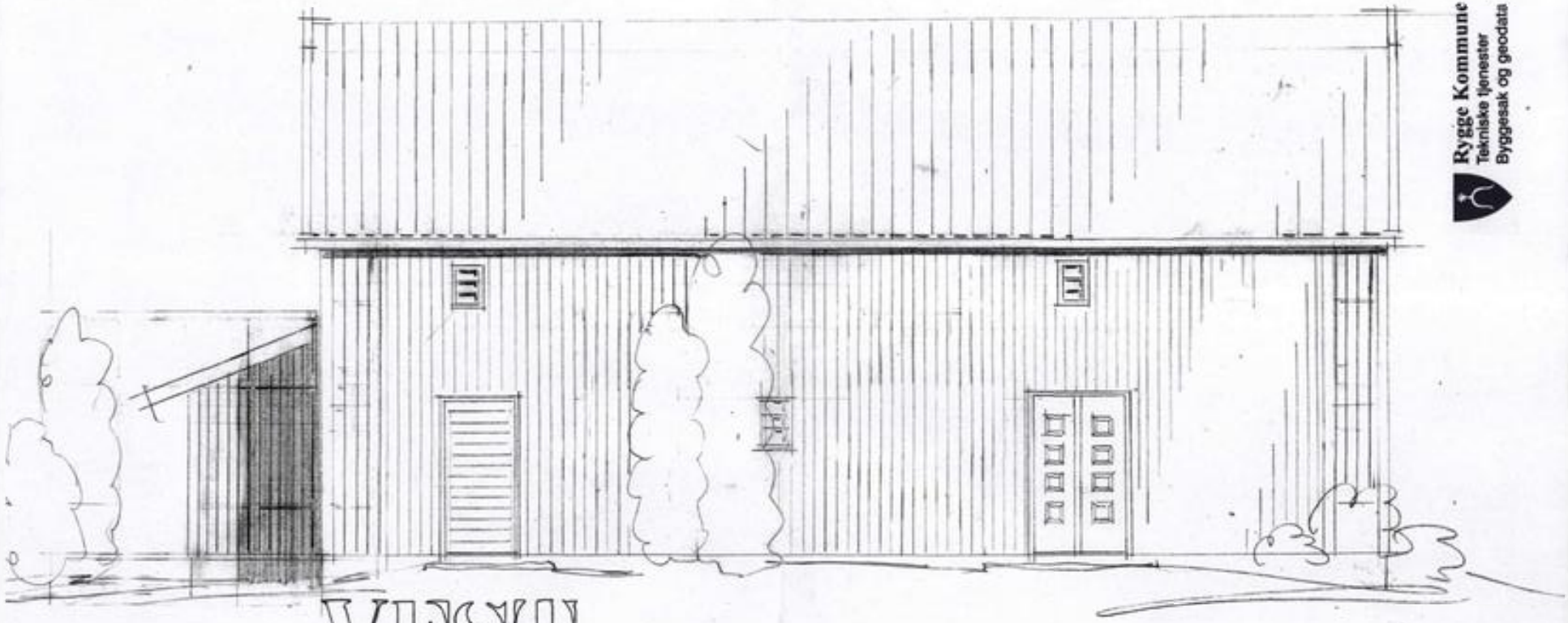
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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: 41-0295/25

E-04



Rygge Kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata

VEST

ALT. FASADE

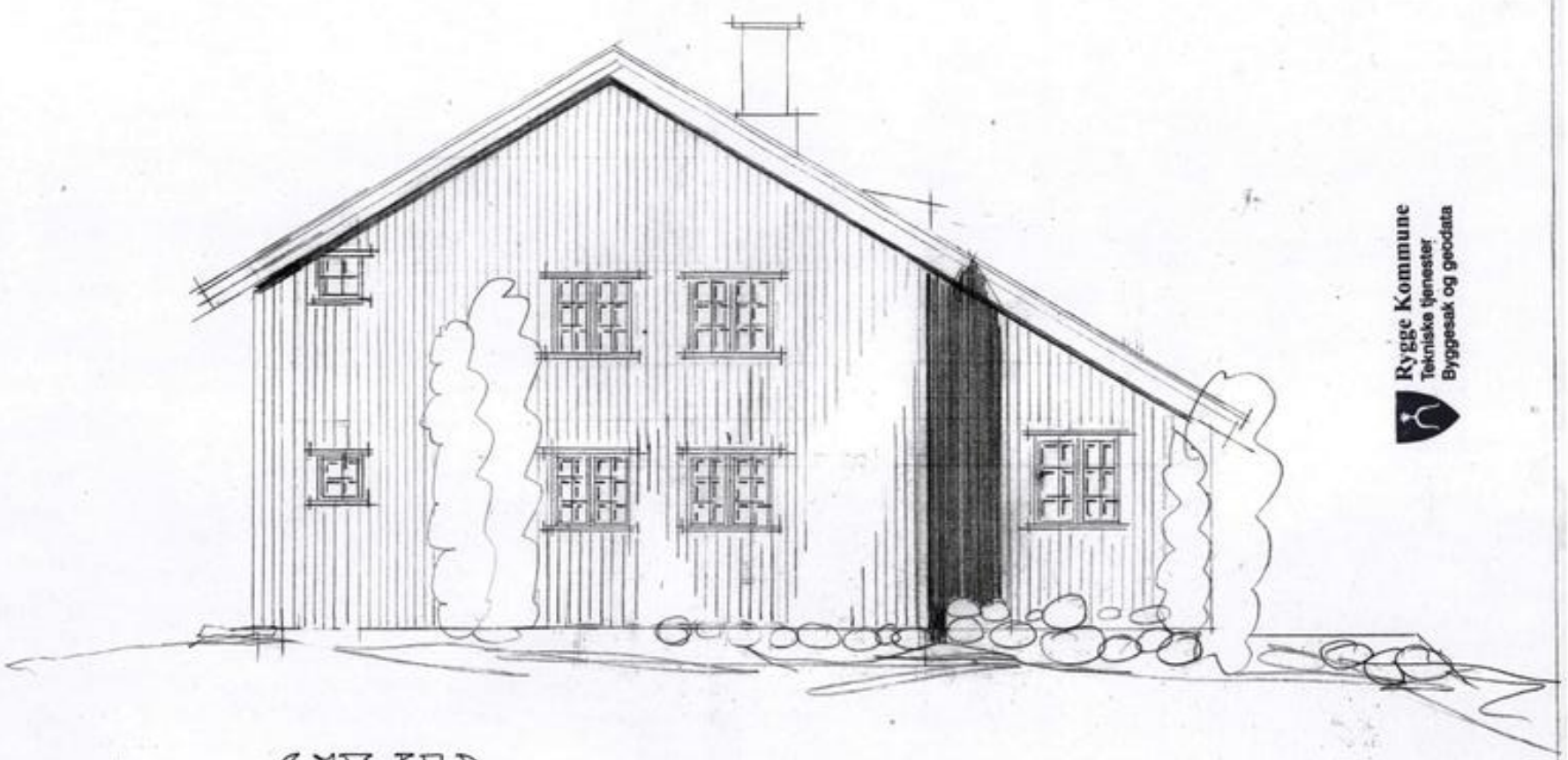
KORR. 08.03 09
DATO 25.02 09
M = 1:50

4

ROGER HANSEN BOLIG KUREFJORDVEIEN 110

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF 69250128

E-05



Rygge Kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata

SYD

ALT. FASADE

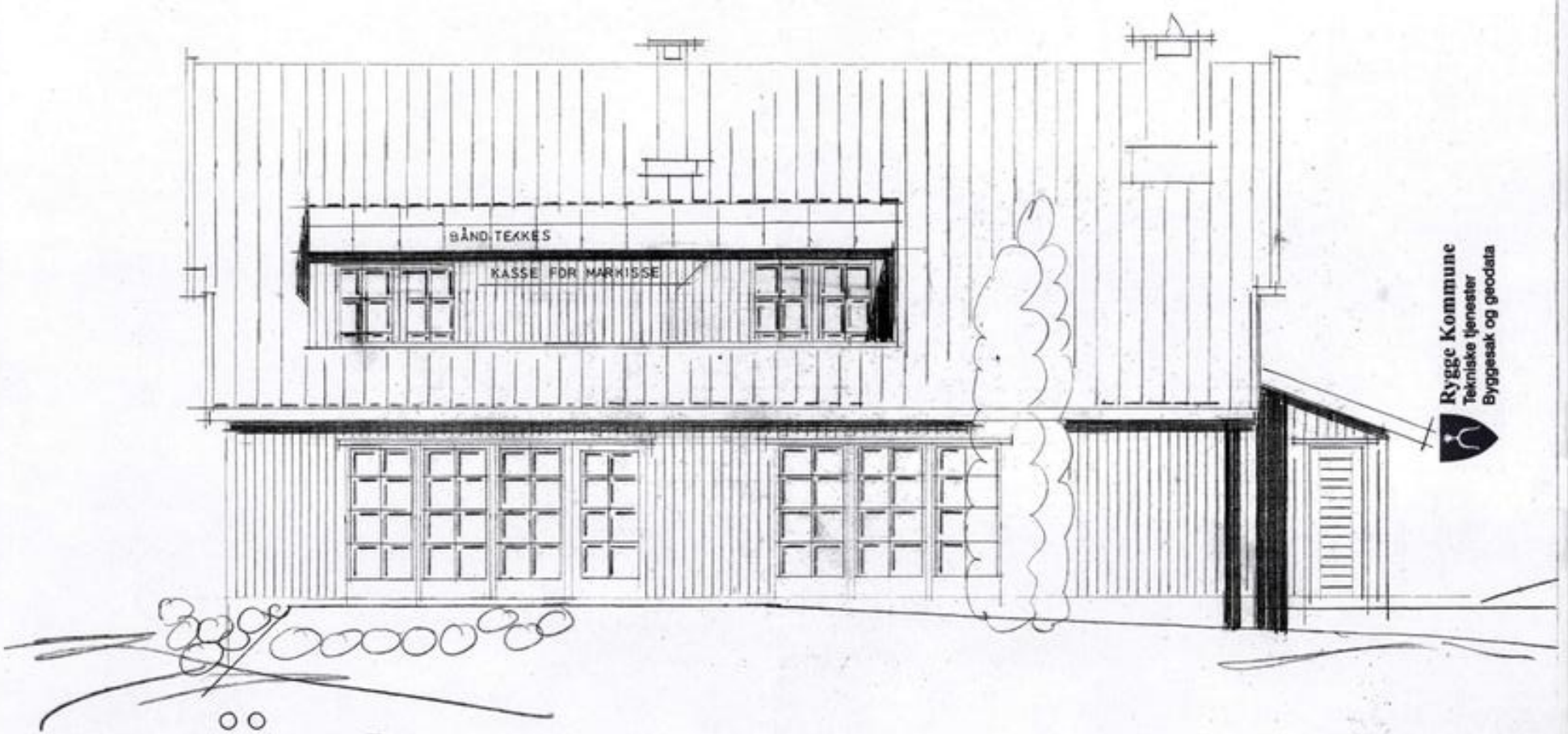
KORR. 08.03.09
DATO 25.02.09
M = 1:50

5

ROGER HANSEN BOLIG KUREFJORDVEIEN 110

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF 69250128

E-06



Rygge Kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata

ÖST

FASADE

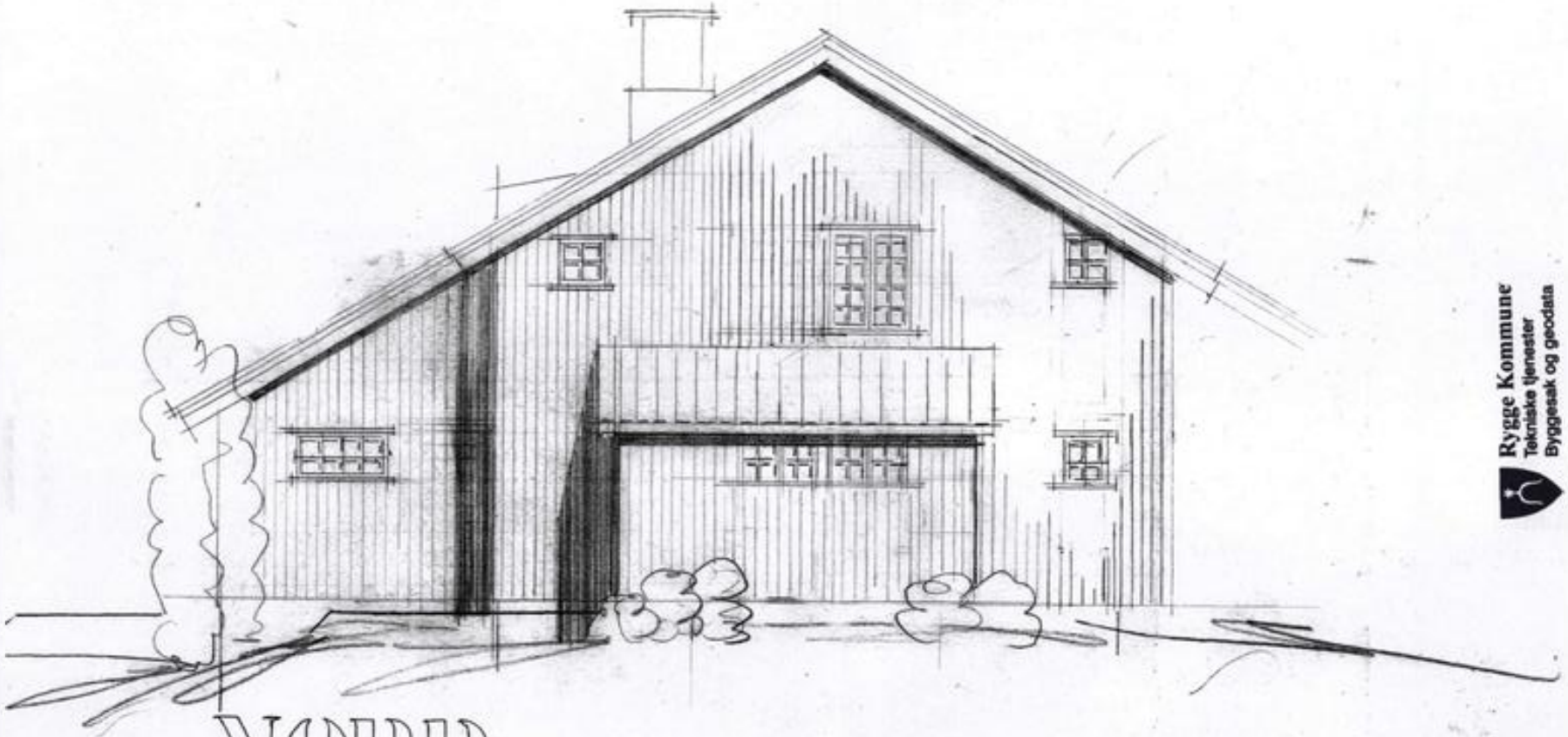
6

KORR. 08.03.09
DATO 25.02.09
M=1:50

ROGER HANSEN BOLIG KUREFJORDVEIEN 110

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF 69250128

E-07



NORD

Rygge Kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata

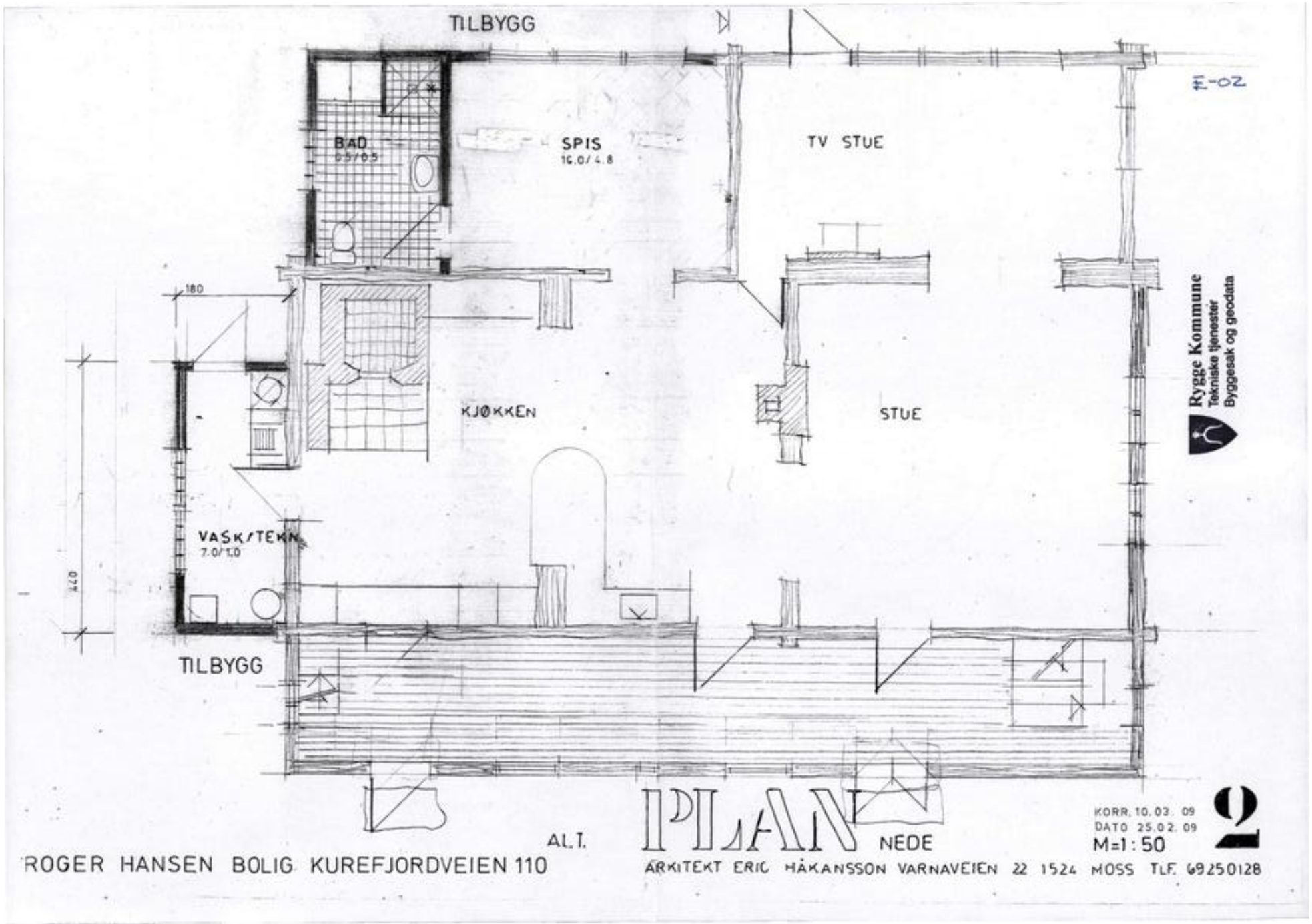
ALT FASADE

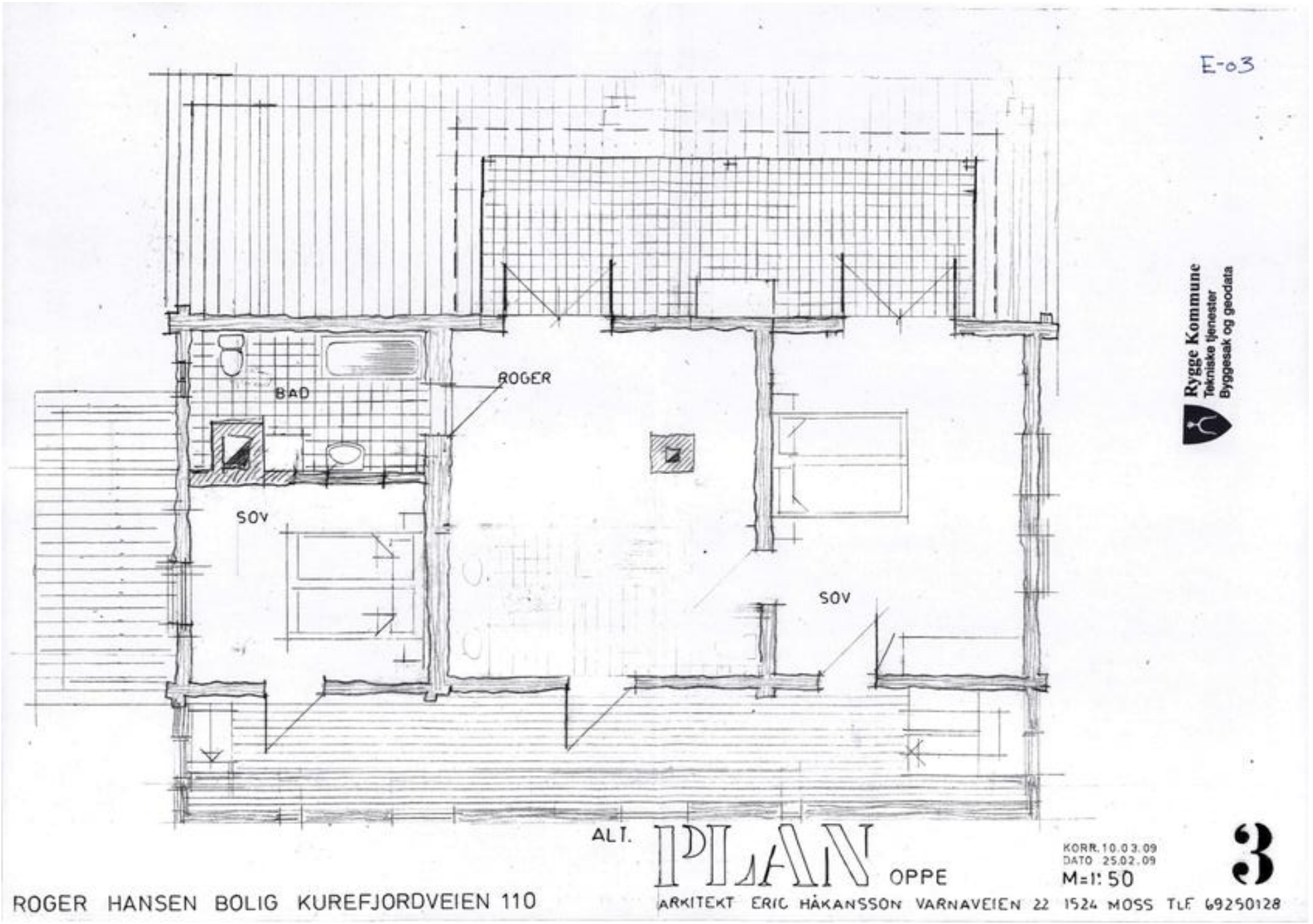
KORR. 08.03.09
DATO 25.02.09
M = 1:50

7

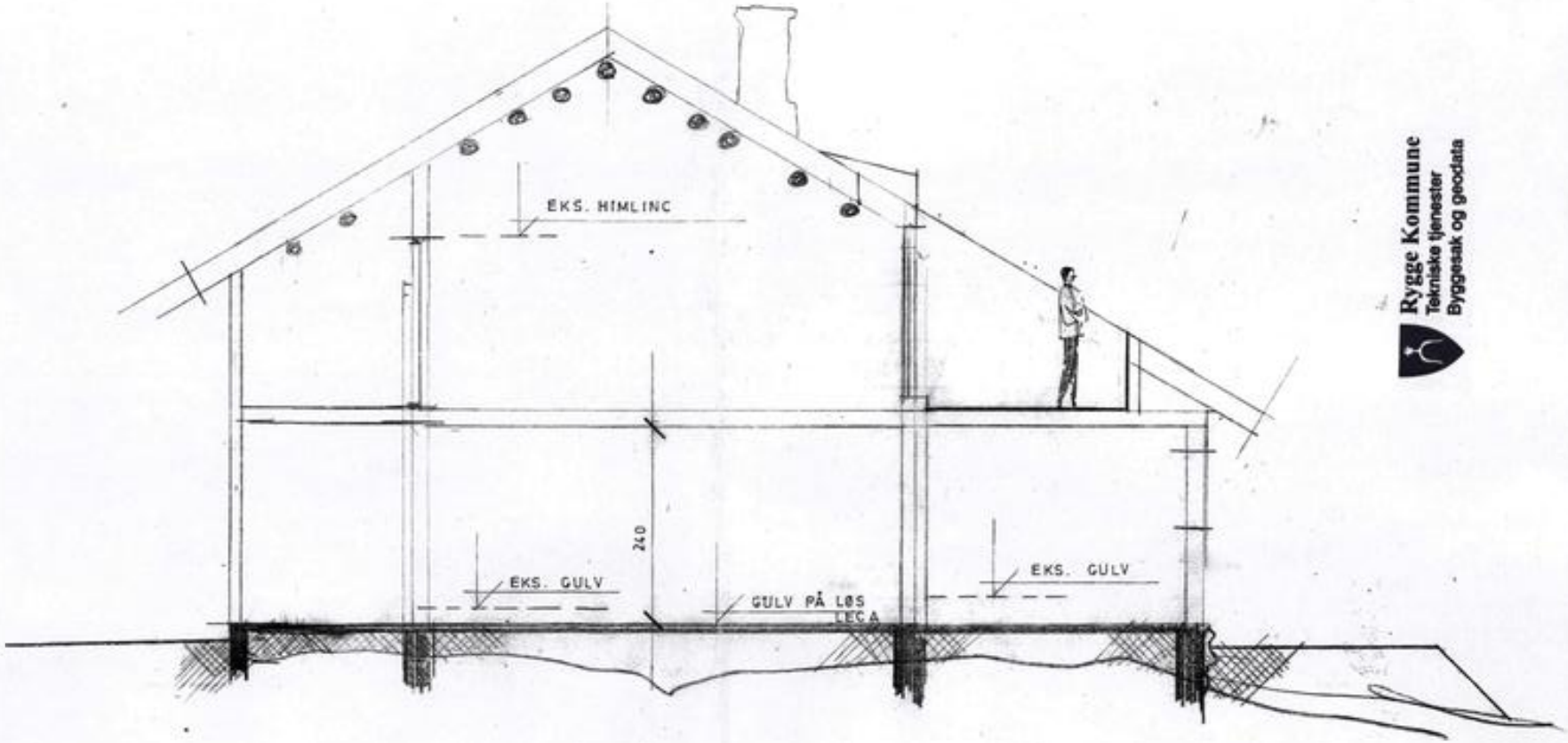
ROGER HANSEN BOLIG KUREFJORDVEIEN 110

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF 69250128


TILBYGG
BAD
0.5/0.5
SPIS
16.0/4.8
TV STUE
#1-02
180
KJØKKEN
STUE
Rygge Kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata
VASK/TEKN
7.0/1.0
470
TILBYGG
ALT.
PLAN
NEDE
KORR. 10.03.09
DATO 25.02.09
M=1:50
2
ROGER HANSEN BOLIG KUREFJORDVEIEN 110
ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF. 69250128


E-03
BAD
ROGER
SOV
SOV
Rygge Kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata
ALT.
PLAN
OPPE
KORR. 10.03.09
DATO 25.02.09
M=1:50
3
ROGER HANSEN BOLIG KUREFJORDVEIEN 110
ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF 69250128

E-08



Rygge Kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata

SNITT

KORR. 08.03.09
DATO 25.02.09
M=1:50

ARKITEKT ERIC HÅKANSSON VARNAVEIEN 22 1524 MOSS TLF 69250128

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Idrettsanlegg - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekni
Veg - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt rein
LNFR-areal - nåværende
LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids-og næringsb
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiø
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Båndleggінggrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende

Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 143/17
Adresse: Kurefjordveien 110
Dato: 25.11.2025
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

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

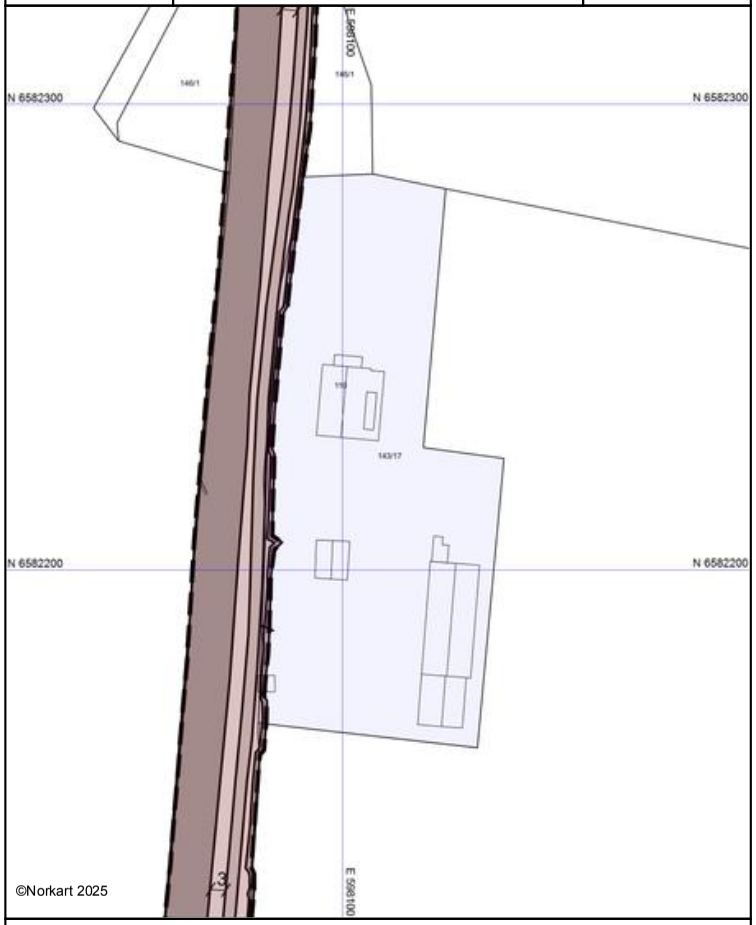
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 143/17
Adresse: Kurefjordveien 110
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

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.

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 143/17
Adresse: Kurefjordveien 110
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



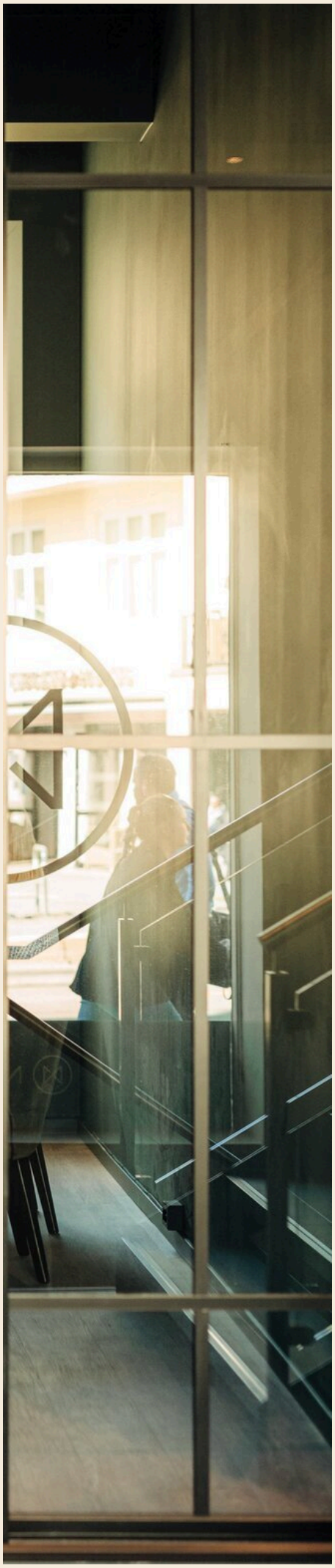
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Velkommen til

Nordvik 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.

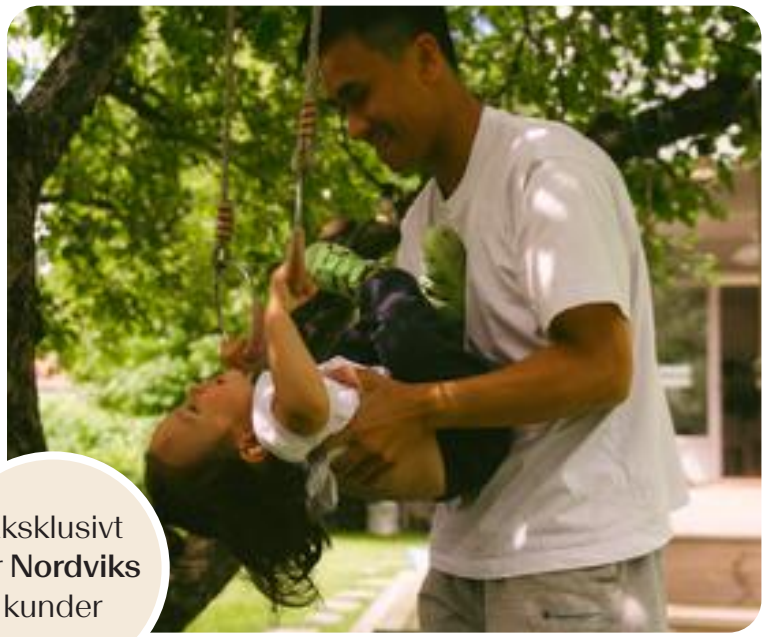


Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS
moss@nordvikbolig.no
928 30 740

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 41-0295/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kurefjordveien 110 1580 RYGGE
Matrikkel: Gnr 143, bnr 17 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Jeanette Hornsletten
Daglig leder / Salgsleder / Partner
Nordvik Moss
j.hornsletten@nordvikbolig.no
915 52 939



Frode Larsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Moss
f.larsen@nordvikbolig.no
472 84 572

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: