

Syrinveien 13



Velkommen til

Syrinveien 13



Salgsoppgaven produsert 29. april 2025

Søly/Framnes, Jeløy

Stor enebolig innerst i blindvei m/utleiemulighet - Flott sjøutsikt og dobbelgarasje - 250 m til strand og nært skogen!

Prisantydning	9 200 000,-
Omkostninger	231 350,-
Totalpris	9 431 350,-
BRA-i	341 kvm
Totalt BRA	341 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1987
Megler	Tarjei Innleggen
Telefon	416 96 768
E-post	T.innleggen@nordvikbolig.no
Megler 2	Jacob Thorsen Koren
Telefon	928 30 740
E-post	j.koren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Syrinveien 13!

- Familievennlig planløsning over tre plan.
- Mulighet for utleie av del av egen bolig (hybel i underetasje).
- Peiser, varmepumpe fra 2024 og vannbåren gulvvarme.
- Klimanette - komfortabel, effektiv og økonomisk boligvarme.
- Sydvestvendt terrasse på 30 kvm.
- Sydøstvendt veranda på 17 kvm.
- Integrert dobbelgarasje og stor gårdsplass.
- Kort rusletur til flere strender, båtliv og skogsstier.
- Kort vei til butikk, tog, sentrum og handelsområder.

Eiendommen har rolig og attraktiv beliggenhet innerst i blindvei, med kort avstand til både vannet, flotte turområder og sentrum. Fra boligen er det gangavstand til flere barnehager, barneskole og ungdomsskole, samt aktivitetstilbud for alle aldre.

Arealer og innhold

BRA-i:	341 kvm
Totalt BRA:	341 kvm
TBA:	47 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 143 kvm. Entré, kjøkken, bad, stue, toalettrom, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, teknisk rom 1, teknisk rom 2, garasje.
Total BRA: 143 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bod.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse.
TBA: 17 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Trapperom, bad 1, bad 2, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, garderobe.
Total BRA: 90 kvm.


13



Plantegning 1. etasje





















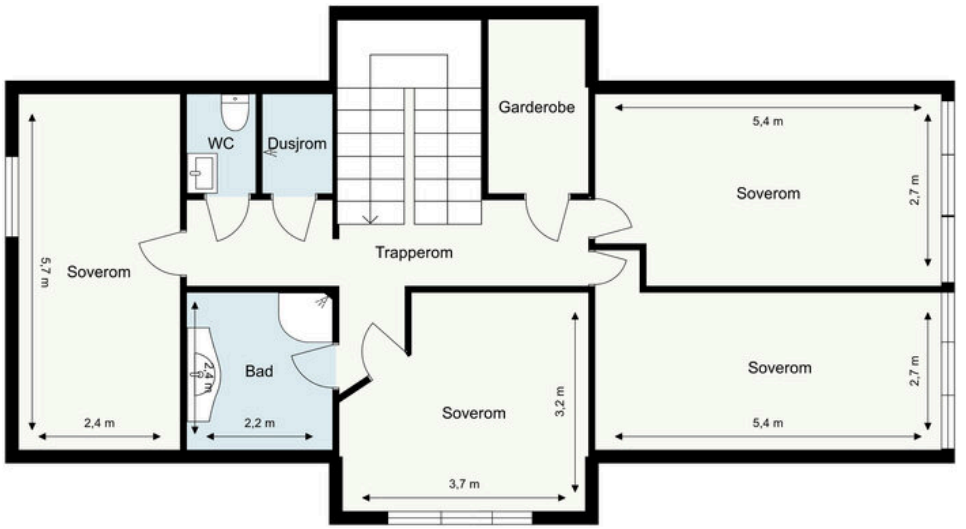

Hisense













Plantegning 2. etasje

















Plantegning underetasje























Informasjon

Syrinveien 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0045/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1, bnr 3429 i Moss kommune

Selger
Signy Sandsberg

Kjøpesum og omkostninger
9 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
230 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
231 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
250 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 431 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 450 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1987

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 341 kvm
Totalt BRA: 341 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 143 kvm. Entré, kjøkken, bad, stue, toalettrom, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, teknisk rom 1, teknisk rom 2, garasje.
Total BRA: 143 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 108 kvm. Stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bod.
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse.
TBA: 17 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Trapperom, bad 1, bad 2, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, garderobe.
Total BRA: 90 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Utleiedel er fritatt for søknad om egen boenhet da det er innvendig adkomst mellom enheter. 1 og 2. etasje har tilnærmet lik plantegning som byggetegninger, dog er det avvik på flere rom i underetasjen. Det må påregnes å bruksendre flere rom fra tilleggsdel til hoveddel.

Innhold

Boligen inneholder:
Underetasje: Entré/hall med trapp, stue, kjøkken, tre soverom, bod, toalettrom, bad og to tekniske rom. Integrert garasje.
1. etasje: Stue, kjøkken, vaskerom, toalettrom og bod.
2. etasje: Trapperom, garderobe, dusjrom, toalettrom, bad og fire soverom.

Øvrige arealer:
- Veranda på 17 kvm.
- Terrasse på 30 kvm.

Standard

Stor, steinlagte gårdsplassen gir parkeringsmulighet for flere biler i tillegg til integrert dobbelgarasje. Fra garasjen er det innvendig adkomst til boligen, slik at man enkelt kan gå tørrskodd fra bilen uansett vær.

• Hoveddel:
Hoveddelen strekker seg hovedsakelig over 1.- og 2. etasje i eneboligen, med entré/hall og integrert garasje i underetasje. Inngangspartiet er innbydende og leder til en lys, flislagt hall med plass til garderobemøbel og til å henge fra seg yttertøyet. Herfra er det trapp til 1. etasje og innvendig adkomst til hybel.

Stuen ligger i 1. etasje og blir boligens sosiale samlingspunkt med sin gode størrelse og lyse atmosfære. Det store og åpne stuerommet har plass til flere soner med møblement, både en romslig spisestue, TV-stue, lese- eller lekekrok. Midt i rommet er en hvitmalt, murt peis for både varme og hygge på kjølige dager. Store vindusflater på flere vegger gir rikelig med gjennomgående, naturlig lys og fin utsikt mot vannet. Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt, overbygd veranda på 17 kvm der utsikten mot Oslofjorden kan nytes ytterligere - perfekt for måltider eller avslapning i morgen- og formiddagssolen mens båtene glir forbi. Fra verandaen leder en trapp ned til sydvestvendt terrasse med plass til loungemøbel eller spiseplass. Her kan solen nytes fra tidlig ettermiddag til kveld i hyggelige, grønne omgivelser. Terrassen er videre tilknyttet hage på baksiden av boligen og gårdsplass på fremsiden av boligen via trapp.

Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen med god størrelse, fliser på gulv og plass til spisebord - ypperlig for frokost, en rask lunsj eller uformelle middager.
Innredningen fra byggeår har profilerte fronter malt i mørkt med delvis vitrineskap og hyller, og benkeplate i laminat med nedfelt dobbel oppvaskkum. Over benk i steke- og vaskesone er det montert beskyttelsesplater for enklere rengjøring.
Hvitevarene medfølger og består av komfyr, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Hoveddelen har toalettrom i to etasjer, et dusjrom og et bad. Begge toalettrom har fliser på gulv og delvis vegg, hvorav flisene er malte i 2. etasje. Toalettrom i 1. etasje er innredet med gulvfestet toalett og skapinnredning med heldekkende servant. Toalettrom i 2. etasje har gulvfestet toalett og enkel vegghengt servant. Vegg-i-vegg med toalettrom i 2. etasje er et praktisk, flislagt dusjrom. Badet ligger også i 2. etasje med flislagte overflater, dusjkabinett, skap- og skuffeinnredning med nedfelt servant og tredørs speilskap. For klesvask har hoveddelen et vaskerom i 1. etasje med mosaikkflis på gulv, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og overskap for oppbevaring. Vaskerommet har direkte utgang til boligens hage på nordsiden.

Hoveddelen har fire gode soverom i 2. etasje, der samtlige rom har god plass til dobbeltseng og garderobemøbel. Tre av rommene har eikeparkett på gulv og det fjerde slitesterk laminat, og overflatene er hvitmalte og gir et lyst inntrykk. De to østvendte soverommene ble ytterligere tilbygd i 2015 og har meget god størrelse - perfekt for barna, ungdommen eller å huse gjester. Vindusflater fra vegg til vegg mot vannet gir høytliggende og fin utsikt. Rommene var opprinnelig et større rom betegnet som allrom, pr. def. rom for varig opphold, se pkt. ferdigattest. I trapperommet som binder soverommene sammen er det også et praktisk garderoberom/bod for oppbevaring.

• Hybel/underetasje:
I underetasjen er det flere funksjonelle, innredede rom i hybeldel inkludert stue, bad, toalettrom, kjøkken, tre rom brukt som soverom, bod og to tekniske rom. Stuen fremstår lys og innbydende med flislagt gulv, flere store vinduer og egen utvendig adkomst. Kjøkkenet har rom for spiseplass, fliser på gulv og slettmalte overflater. Innredningen er nyere med hvite, slette fronter, benkeplate i laminat og beskyttelsesplater på vegg over benk og i stekesone. Hvitevarene medfølger og består av komfyr, underbygget oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Badet har flislagte overflater og er innredet med dusjkabinett, toalett og enkel, vegghengt servant. I tillegg til bad er det etablert et toalettrom med skap- og benkeinnredning med nedfelt servant, speilskap og gulvfestet toalett. Rom brukt som soverom/kontor ligger i adskilt gang, praktisk tilknyttet toalettrommet. De tre rommene er lyse med laminat på gulv og slettmalte overflater, og et av rommene har tilgang til en praktisk bod. Ingen av rommene brukt som soverom/kontor er omsøkt fra disp. rom og ikke godkjent for varig opphold. Se pkt. ferdigattest.

Innvendige overflater:
- Vegger med tapet, fliser, malte overflater og malt mdf panel.
- Gulv med laminat, laminatfliser, belegg, fliser og parkett.
- Malt mdf panel og malt miljøstrie i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber, flexislange og plastbelagt kobber. Avløpsrør av plast.
- Varmepumpe fra 2024.
- Klimanette-anlegg som transporterer filtrert varmluft til de fleste oppholdsrom i boligen.
- Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
- Vannbåren varme til store deler av boligen.
- Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. El-kontroll er nylig foretatt, avvik er rettet.

Parkering

Parkering i integrert dobbelgarasje og på steinlagt gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Utbedringer etter el-tilsyn i januar 2025.
- Ny varmepumpe høsten 2024.
- Utvendig maling 2022.
- Nytt toalett i hovedetasje august 2021.
- Byttet dusj og vask baderom, utført av rørlegger.
- Lagt ny asfalt for få år siden på privat vei til eiendommen med spleiselag for naboer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jarle Unnerud. Høst 2024. Monterte håndvask. Moss bad og VVS-Senter: Dusj, kjøkkenbatteri og div oktober 2020. Onsøy Rørleggerbedrift, nytt toalett, ca 2020.

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: Garasje brant i 2018. Byget opp av firma engasjert av Codan forsikring.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikertjenesten høst 2012.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Avsluttet tilsynssak Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 20.12.2024 i Syrinveien 13, 1516 MOSS. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet. Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 23 12 88 50 mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5436833.

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. Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Nei. Eventuell kommentar: bygget inn veranda.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014. Dokumentasjon er i takstpapirene.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Som beskrevet i takst.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Tette sluk pga hår ol som vi har renset selv.

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. Svar: Ja. Beskriv: Det har vært skjeggkre. Etter behandling av PELIAS 17.2.23 og ny behandling året etter har de ikke kommet tilbake.

Bygningssakkyndig

Norsk Boligtakst AS

Byggemåte

ENEBOLIG
- Utvendig: Taket er tekket med glasert teglstein fra byggeår. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Halvvalmet takkonstruksjon. Vinduer med rammer og karmer i tre og PVC med isolerglass fra byggeår, 2012 og fra nyere dato på tilbygg i 2. etasje. Ytterdører i tre. Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår. Veranda i 1. etasje på 17 kvm. Videre adkomst til terrasse på 30 kvm.
- Innvendig: Etasjeskillere av tre. Vedovn i utleiedel. Peisinnsats i 1. etasje.
- Tomteforhold: Byggegrunn av faste stabile masser. Drenering fra byggeår. Støpt såle. Grunnmur av Leca. Flat og skrånende tomt. Det er ikke fare for flom eller skred. Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Underetasje - Bad - Generell. Beskrivelse: Bad i utleiedel fra byggeår. Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Det benyttes dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk. Konsekvens/tiltak: Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- 1. etasje - Vaskerom - Generell. Beskrivelse: Vaskerom i 1. etasje fra byggeår. Rommet har utslagsvask, innredning og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Et vaskerom er dog et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Konsekvens/tiltak: Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- 2. etasje - Bad 1 - Generell. Beskrivelse: Bad 1 i 2. etasje fra byggeår. Rommet har kun dusjnisje. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 kun opp mot alder på vanntett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid. Konsekvens/tiltak: Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid anbefales det å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- 2. etasje - Bad 2 - Generell. Beskrivelse: Bad 2 i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Det benyttes dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk. Konsekvens/tiltak: Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Nedløp og beslag. Beskrivelse: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

- Veggkonstruksjon. Beskrivelse: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Noe gjennomslag på vegger. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Kledningen bør males innen rimelig tid.

- Takkonstruksjon/Loft. Beskrivelse: Undertaket er misfarget. Noe misfargede sutaksplater, dog måles det tørre normale verdier på befaringsdagen. Konsekvens/tiltak: Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

- Vinduer. Beskrivelse: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

- Dører. Beskrivelse: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Vask/behandling må påregnes etter vintersesongen.

- Overflater. Beskrivelse: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Flere rom har normal tilstand, dog er det stedvise avvik over normal slitasjegrad. Konsekvens/tiltak: Oppgraderinger må påregnes.

- Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stedvis noe knirk. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. 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. Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

- Pipe og ildsted. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Innvendige trapper. Beskrivelse: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Underetasje - Kjøkken - Overflater og innredning. Beskrivelse: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Større skade i benkeplate. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

- 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning. Beskrivelse: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Stedvise sår, skader og avvik. Enkelte fronter løse og ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Rommet bør oppgraderes opp mot alder/avvik.

- 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk. Beskrivelse: Det er påvist andre avvik. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon. Beskrivelse: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon. Beskrivelse: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- 2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon. Beskrivelse: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Vannledninger. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Avløpsrør. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Varmesentral - 2. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget kan også bygges om, foretak må kontaktes.

- Vannbåren varme. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det måles lettere utslag på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Noe kapilærkrefter vil som regel forekomme. Vorteplast er stedvis ikke tilstrekkelig festet til grunnmur. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det bør gjøres lokale tiltak. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si

noe om. Vorteplast bør monteres tilstrekkelig med klemlist.

- Grunnmur og fundamenter. Beskrivelse: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er registrert løs puss på muroverflater. Stedvise sprekker i støpt såle, også i garasjerom. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Videre må tilstanden overvåkes.

- Utvendige vann- og avløpsledninger. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap i hoveddel og i hybeldel.
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

Deler av underetasjen er/har vært utleid som hybel. Utleie av del av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. Del av arealet er ikke godkjent for varig opphold, se pkt. ferdigattest.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i underetasje.
- Peisinnsats i 1. etasje.
- Varmepumpe.
- Klimanette-anlegg i deler av boligen.
- Vannbåren varme i deler av boligen.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 66 000 kWh inkl. utleid del. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 138,-pr. 2024

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 10 465,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 803,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Riks-tv kr 869,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 11 309,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt fakturers samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 025 361,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 101 442,- pr. 2023

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 30613380.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet Riks-TV. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 705 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt opparbeidet med grønn hageplen, hekk, busker og bed, samt uteplasser på til sammen 47 kvm. God plass til parkering av biler på steinlagt gårdsplass i tillegg til i integrert garasje.

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

Adkomst

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

Radonmåling

Det ble foretatt radonmåling med sporfilm i 2014 som viste lave verdier. Dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Framnes på Jeløya, like ved sjø og skog. Fra eiendommen er det er ca. 2 km til Moss sentrum og gangavstand til flere barnehager, barneskole og ungdomsskole.

Kollektivtilbudet på Jeløya består av buss, med busstopp kun 2 min. gange fra boligen. Det er kort vei til Moss stasjon og til Moss ferjekai med forbindelse til Horten og Vestfoldbyene. En sykkeltur unna ligger Bellevue stadion som er hjemmebane for fotballklubben Sprint Jeløy, med lag i alle aldersklasser.

Jeløya er et svært naturskjønt område med idyllisk kyststi som anses å være en av Oslofjordens flotteste turområder, sommer som vinter. Her finnes en rekke fine badeplasser og strender, naturreservater og landskapsvernområder, samt en unik blanding av kultur- og naturhistorie. Det er få meter til Sølystranda og i kort gangavstand finner man både Vårlistranda og populære Fiskestranda, alle med sandstrand og gressletter.

Via turstier kommer man raskt til Reierbukta med langgrunn badestrand og populære Alby med galleri F15, kafé, naturhus, kunsthåndverk og gård, samt skog, flere strender og badeplasser. Som nabo til Alby ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter, festival og dette er også en populær plass for blant annet dåps- og bryllupsfeiring.

Mot sentrum ligger bystranda Sjøbadet som er en av de mest populære badeplassene på Jeløya med stor sandstrand, promenade, stupebrett, brygge og stor gresslette. Jeløy er for øvrig kjent for sitt aktive seilmiljø, som holder til ved Søly båthavn. Området er også yndet for ivrige surfere og kitere. Moss har ellers et rikt kulturliv med flere kor, gallerier, festivaler, konsertarrangementer og parkteater.

Coop Extra Jeløy er nærmeste dagligvare, med ca. 10 min gangavstand, og det er flere dagligvarebutikker på Jeløyasiden av kanalen, mot Moss sentrum. Sentrum byr på et rikt og variert utvalg i handlegater og kjøpesenteret Amfi Moss, og det er kort vei med bil eller buss til både handelsområde på Høyda, Mosseporten kjøpesenter og til E6.

I nærområdet rundt Moss finner man Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter. Her er det flere merkede turløyper/stier og lysløype. For den golfinteresserte er det kun ca. 18 minutters kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon

Syrinveien (busstopp): 2 min. gange - 100 meter
Moss stasjon: 23 min. gange eller 6 min. kjøring
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Søly barnehage: 4 min. gange

Bråtenstua barnehage: 8 min. gange
Reier barnehage: 10 min. gange
Reier skole (1-7.trinn): 10 min. gange
Ramberg skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring
Refsnes skole (1-7.trinn): 5 min. kjøring
Hoppern skole (8-10.trinn): 17 min. gange
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 12 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.09.1990. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstod arbeider før ferdigattest kunne utstedes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger av boligen der sist reviderte er datert 22.10.1986. Det er noen endringer mot dagens løsning:
2. etasje:
- De to østvendte soverommene var i følge opprinnelige tegninger et større rom betegnet som allrom, som pr. def. er rom for varig opphold. Rommene tilfredsstiller dagens krav til rom for varig opphold, og er tilbygde (innbygget veranda i rommene med ferdigattest) der søknadstegninger tydelig viser at de to rommene er innredet som soverom.
Underetasje:
- Stuen var opprinnelig delt i to rom betegnet som kontor og hall. Her er vegg mellom rommene fjernet og trapp er flyttet til egen gang med dør mellom hybel og hoveddelens entré. Det er ikke kommentert avvik vedr. dagens krav til rom for varig opphold i stuerommet.
- Kjøkken er plassert i rom opprinnelig betegnet som gjest og er godkjent for varig opphold.
- Disponibelt rom er omgjort til tre soverom, bod, gang og toalettrom. Disponibelt rom vil si at rommet fritt kan tas i bruk, men at det ikke er ment for varig opphold (hoveddel). Rommene er ikke omsøkte og dermed ikke godkjent for varig opphold.
- Bod og rom betegnet som fyr er omgjort til to tekniske rom, og badet er noe utvidet.
Bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Det presiseres også at omgjøring av rom fra tilleggsdel til hoveddel og hoveddel til tilleggsdel må godkjennes av kommunen.

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

Det foreligger ferdigattest for innbygging av veranda i 2. etasje datert 2015. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 705 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 705 m2. KP Hensynsonenavn: H310. KP Fare: Ras- og skredfare.

Reguleringsplaner
ID: 192. Navn: Grimsrød. Bråtengata 78. Plantype: Mindre reguleringsendring.
Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 16.09.1986.
Delareal: 1 m2. Formål: Felles avkjørsel.
Delareal: 4 m2. Formål: Boliger. Feltnavn: A.
Delareal: 700 m2. Formål: Boliger.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/1/3429:
10.03.1988 - Dokumentnr: 2239 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:841
Kan ikke slettes uten samtykke fra ingeniørvesenet
Meglers forklaring: Eier av Syrinveien 13 m. fl. har rett til å anlegge og vedlikeholde private ledningsanlegg for vann og avløp over Bråtengata 78, samt forpliktet til å sette terrenget tilbake til sin opprinnelig stand. Eierne har solidarisk ansvar for anlegg, drift og vedlikehold av felles privat ledningsnett.

06.05.1988 - Dokumentnr: 4221 - Kjøpekontrakt - Bestemmelse om veg
KJØPEKONTRAKT MED DIV BEST BL.A.OVER FOR ERVERVER AV D.E.,ÅGE HANSEN ALT NÆRM.ANGITT I DOK.
Meglers forklaring: Kjøpekontrakt for ubebygde tomter fradelt eiendommen, inkl. vilkår for kjøper og selger ifm. områdeplan, utbygging på tomten, kostnader m.m. De skal tinglyses erklæring som sikrer legging, vedlikehold o.l. av vann- og kloakkledninger. Særskilt forpliktelse overfor erverver av denne eiendom, der det skulle innhentes godkjenning vedr. utforming, plassering osv.

06.11.2001 - Dokumentnr: 10334 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:3664
Meglers forklaring: Syrinveien 13 har veirett over eiendommen Syrinveien 11B (nabo mot nord med delt innkjøring).

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum – estimert til kr. 128 800,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,- (priv.inkl., 2. og 3. fellesvisning)
Rabatt vederlag/provisjon kr. 13 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 750,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 199 740,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. april 2025

Megler

Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

Megler 2

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Syrinveien 13

Syrinveien 13

Nabolaget Framnes/Bråten - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Familier med barn
- Etablerere

Skoler

Reier skole (1-7 kl.)	**10 min**
249 elever, 17 klasser	0.8 km
Torderød skole (1-10 kl.)	**13 min**
88 elever, 7 klasser	1 km
Ramberg skole (1-7 kl.)	**25 min**
364 elever, 26 klasser	2 km
Refsnes skole (1-7 kl.)	**5 min**
210 elever, 13 klasser	2.1 km
Hoppern skole (8-10 kl.)	**17 min**
436 elever, 31 klasser	1.3 km
Kirkeparken videregående skole	**27 min**
710 elever, 28 klasser	1.9 km
Malakoff videregående skole	**8 min**
1000 elever, 46 klasser	3.2 km

Offentlig transport

Syrinveien	**2 min**
Linje 205	0.1 km
Moss stasjon	**23 min**
Linje RE20, RX20, R21, R23x	1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 24 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

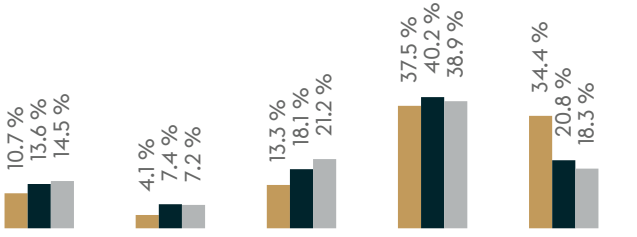
Barnehager

Søly barnehage (1-5 år)	**4 min**
35 barn	0.3 km
Bråtenstua barnehage (2-5 år)	**8 min**
18 barn	0.6 km
Reier barnehage (1-5 år)	**10 min**
62 barn	0.8 km

Dagligvare

Coop Extra Jeløy	**10 min**
Kiwi Sjøgata	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Framnes/Bråten	976	608
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Reier skole - gymnastikksal	10 min
Hoppern skole	17 min
Lasses Gym	13 min
Ditt Treningssenter	26 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig med utleiedel og integrert garasje
Syrinveien 13, 1516 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 3429

Sum areal alle bygg: BRA: 341 m² BRA-i: 341 m²



Befaringsdato: 04.04.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3664 **Referansenummer:** XG8559

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3429
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med integrert garasje opprinnelig oppført i 1987.
God og innholdsrik planløsning over 3 plan.
Det er innredet egen utleiedel i del av underetasjen.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:
- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig med utleiedel og integrert garasje - Byggeår: 1987

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av laminat, laminatfliser, fliser og parkett.
Veggoverflater av malt tapet, fliser, tapet, slettmalte flater og malt mdf panel.
I tak er det overflater av malt miljøstrie og malt mdf panel.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.
Radonmåling er foretatt og viser lave verdier.

VARMEKILDER
Vannbåren gulvvarme i store deler av boligen (ukjent eksakt hvilke rom som har gulvvarme).
Vedovn i utleiedel.
Peisinnsats i 1. etasje.
Varmepumpe i trappeløp mellom 1. og 2. etasje.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad i utleiedel fra byggeår. Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vaskerom i 1. etasje fra byggeår. Rommet har utslagsvask, innredning og opplegg for vaskemaskin.

Bad 1 i 2. etasje fra byggeår. Rommet har kun dusjnisje.

Bad 2 i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i utleiedel fra nyere dato. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i utleiedel med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Toalettrom i 2. etasje med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, flexislange og plastbelagt kobber.
Avløpsrør av plast.
Varmepumpe fra 2024.
Klimanette-anlegg som transporterer filtrert varmluft til de fleste oppholdsrom i boligen.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Vannbåren varme til store deler av boligen.
Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. El-kontroll er nylig foretatt, avvik er rettet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra byggeår.
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

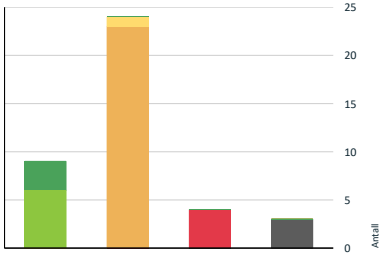
Enebolig med utleiedel og integrert garasje

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

Utleiedel er fritatt for søknad om egen boenhet da det er innvendig adkomst mellom enheter.
1 og 2. etasje har tilnærmet lik plantegning som byggetegninger, dog er det avvik på flere rom i underetasjen. Det må påregnes å bruksendre flere rom fra tilleggsdel til hoveddel. Se vedlagte bilde av byggetegninger bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

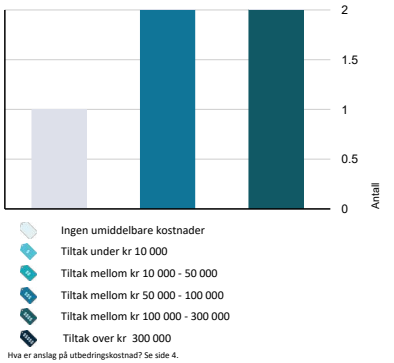
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med utleiedel og integrert garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad 2 > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad 1 > 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 > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3429
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED UTLEIEDEL OG INTEGRERT



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

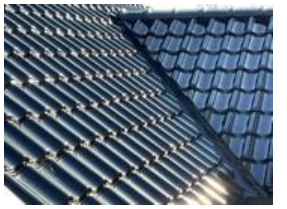
TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert teglstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist andre avvik:

Noe gjennomslag på vegger.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kledningen bør males innen rimelig tid.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Halvvalmet takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Noe misfargede sutaksplater, dog måles det tørre normale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes, og sees i sammenheng med alder beskrevet under «Taktekking».

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre og PVC med isolerglass fra byggeår, 2012 og fra nyere dato på tilbygg i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.





TG 2 Dører

Ytterdører i tre.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1. etasje på 17 kvm.
Videre adkomst til terrasse på 30 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3429
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Vask/behandling må påregnes etter vintersesongen.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av laminat, laminatfliser, fliser og parkett.
Veggoverflater av malt tapet, fliser, tapet, slettmalte flater og malt mdf panel.
I tak er det overflater av malt miljøstrie og malt mdf panel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Flere rom har normal tilstand, dog er det stedvise avvik over normal slitasjegrad.

Oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• 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.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Radon

Det ble foretatt radonmåling med sporfilm i 2014 som viste lave verdier. Dokumentasjon foreligger.



TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i utleiedel.
Peisinnsats i 1. etasje.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 **Innvendige trapper**

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Bad i utleiedel fra byggeår. Rommet har servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

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

Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt.
Det benyttes dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Vaskerom i 1. etasje fra byggeår. Rommet har utslagsvask, innredning og opplegg for vaskemaskin.

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

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Et vaskerom er dog et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3429
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD 1

TG 3 **Generell**

Bad 1 i 2. etasje fra byggeår. Rommet har kun dusjnisje.

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

Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Den nye forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 kun opp mot alder på vanntett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid anbefales det å montere dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet. Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD 1

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 **Generell**

Bad 2 i 2. etasje fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

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

Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt.
Det benyttes dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking med fuktsøk er foretatt fra tilstøtende rom (trapperom) mot bunnsvill bak blandebatteri. Det måles tørre normale verdier.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning i utleiedel fra nyere dato.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Større skade i benkeplate.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra byggeår.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap, underbygget oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Stedvise sår, skader og avvik.
Enkelte fronter løse og ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Rommet bør oppgraderes opp mot alder/avvik.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i utleiedel med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



2. ETASJE > TOALETTROM

Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3429
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje med gulvfestet toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, flexislange og plastbelagt kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.og klaff...

TG 0 Varmesentral

Varmepumpe fra 2024.





TG 2 Varmesentral - 2

Klimanette-anlegg som transporterer filtrert varmluft til de fleste oppholdsrom i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

Anlegget kan også bygges om, foretak må kontaktes.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Plassert på teknisk rom i underetasje.



TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme til store deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. 18 fordelerkurser på hhv. 15, 16, 20 og 25 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

El kontroll via Elvia - foretak har rettet avvik i etterkant. Dokumentasjon foreligger.

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)?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

TG 1 Brannteknisk forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3429
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av faste stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er påvist andre avvik:

Det måles lettere utslag på vegger som ligger under og mot terreng. Vurderes relativt normalt. Noe kapilærkrefter vil som regel forekomme. Vorteplast er stedvis ikke tilstrekkelig festet til grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Det bør gjøres lokale tiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vorteplast bør monteres tilstrekkelig med klemlist.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle.
Grunnmur av Leca.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist andre avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Stedvise sprekker i støpt såle, også i garasjerom.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Videre må tilstanden overvåkes.





TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

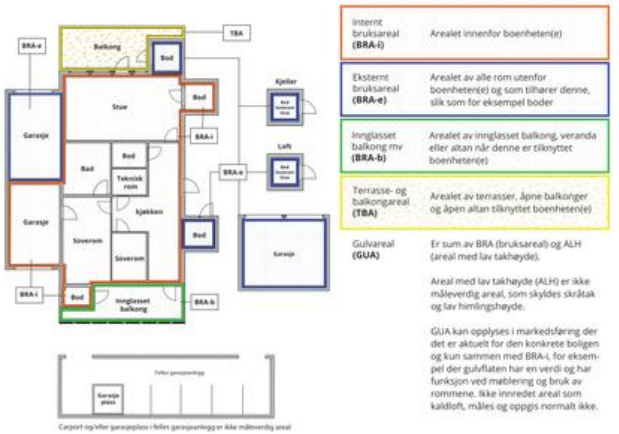
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3429
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer

Enebolig med utleiedel og integrert garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	143			143	
1. etasje	108			108	47
2. etasje	90			90	
SUM	**341**				**47**
SUM BRA	**341**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Kjøkken, Bad, Stue, Toalettrom, Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Teknisk rom 1, Teknisk rom 2, Garasje		
1. etasje	Stue, Kjøkken, Vaskerom, Toalettrom, Bod		
2. etasje	Trapperom, Bad 1, Bad 2, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Garderobe		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utleiedel er fritatt for søknad om egen boenhet da det er innvendig adkomst mellom enheter.
1 og 2. etasje har tilnærmet lik plantegning som byggetegninger, dog er det avvik på flere rom i underetasjen. Det må påregnes å bruksendre flere rom fra tilleggsdel til hoveddel. Se vedlagte bilde av byggetegninger bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El-kontroll og ny varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig med utleiedel og integrert garasje	288	53

Kommentar

Enebolig med utleiedel og integrert garasje	P-rom i underetasje - 94 kvm P-rom i 1. etasje - 106 kvm P-rom i 2. etasje - 88 kvm

Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3429
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Signy Sandsberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	3429		0	705.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Syrinveien 13

Hjemmelshaver
Signy Sandsberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fantastisk beliggenhet på Jeløya i Moss kommune. Fra boligen er det flott utsikt mot Oslofjorden. Kun få meter til Sølystranden og Søly båthavn. Like bortenfor ligger Fiske og Sjøbadet. Gangavstand til skoler og barnehage. Flott natur med kyststi som går blant annet til Alby og Galleri F15, og videre til Røed Gård med flere gallerier, kafeer, keramikkverksted og diverse utsalg. Kort vei til jernbanestasjon og Moss sentrum. Kun 45 minutter med tog eller bil til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er belegningsstein på gårdsplass. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, støttemurer, diverse beplantning, prydbusker m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten, og sjøutsikt mot Oslofjorden.

Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Grunnmur av Leca. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Takkonstruksjon type halvvalm tekket med glasert teglstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre og PVC med isolerglass. verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.02.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	19.02.2025		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3429
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XG8559

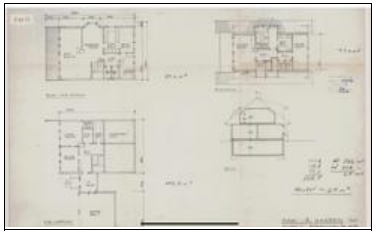
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Syrinveien 13, 1516 MOSS
Gnr 1 - Bnr 3429
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Andre bilder



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sandsberg, Signy	9578-5997-4-2129382	2025-04-24 11:57:33

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. apr. 2025

Oppdragsnummer
41-0045/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Syrinveien 13, 1516 MOSS

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Signy Sandsberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2012

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: 30613380
Forsikret i: Fremtind

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: Jarle Unnerud. Høst 2024. Monterte håndvask. Moss bad og VVS-Senter: Dusj, kjøkkenbatteri og div oktober 2020. Onsøy Rørleggerbedrift, nytt toalett, ca 2020

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Garasje brant i 2018. Byget opp av firma engasjert av Codan forsikring.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrikertjenesten høst 2012.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Avsluttet tilsynssak Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 20.12.2024 i Syrinveien 13, 1516 MOSS. Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet. Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 23 12 88 50 mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5436833.

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?

Nei

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: bygget inn veranda

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2014. Dokumentasjon er i takstpapirene

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?

Ja

Beskriv: Som beskrevet i takst.

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

Ja

Beskriv: Tette sluk pga hår ol som vi har renset selv.

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

Ja

Beskriv: Det har vært skjeggkre. Etter behandling av PELIAS 17.2.23 og ny behandling året etter har de ikke kommet tilbake.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe høst 2124.

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

Eventuell kommentar: Jeg er usikker på dato for overtagelsen, men det var vår 2012.Mulig å leie ut del av huset.

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: 41-0045/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sandsberg, Signy	**2025-04-24**

Identifikasjon

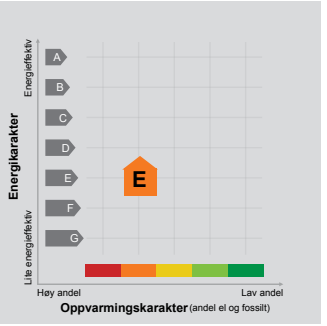
bankID Sandsberg, Signy

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Syrinveien 13
Postnummer	1516
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	3429
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6286925
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102704
Dato	04.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1987
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	341
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 15: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



SYDØST

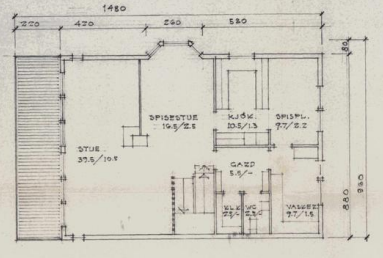
FAM. Å. HANSEN 1/3429

ENEBOLIG BRÅTENGATEN 78, JELØY

FASADER. SKALA 1:100

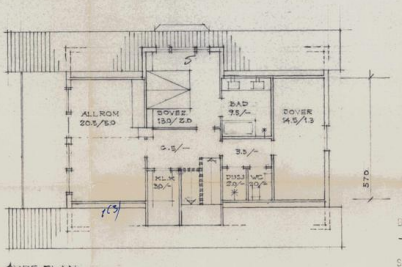
MOSS DEN 22.10.86 (REV. TEGN. AV 7.10.86)

ARKITEKTKONTOR 23



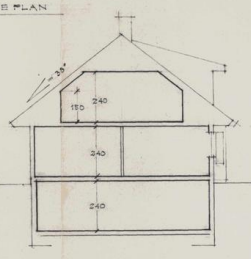
111.6 m²

PLAN 1STE ETASJE

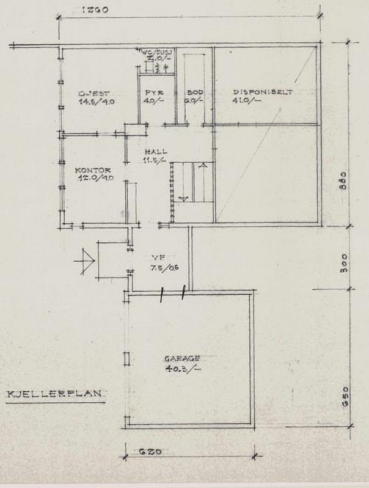


77.0 m²

ØVRE PLAN



SNITT



119.8 m²

KJELLERPLAN

111.6 for 332 m²
119.8 nå 308 "
77.0 24 m²
308.4

Minstekt ~ 24 m²

FAM. Å. HANSEN 1/3429

ENEBOLIG. BRÅTENGATEN 78, JELØY

PLANER, SNITT SKALA 1:100

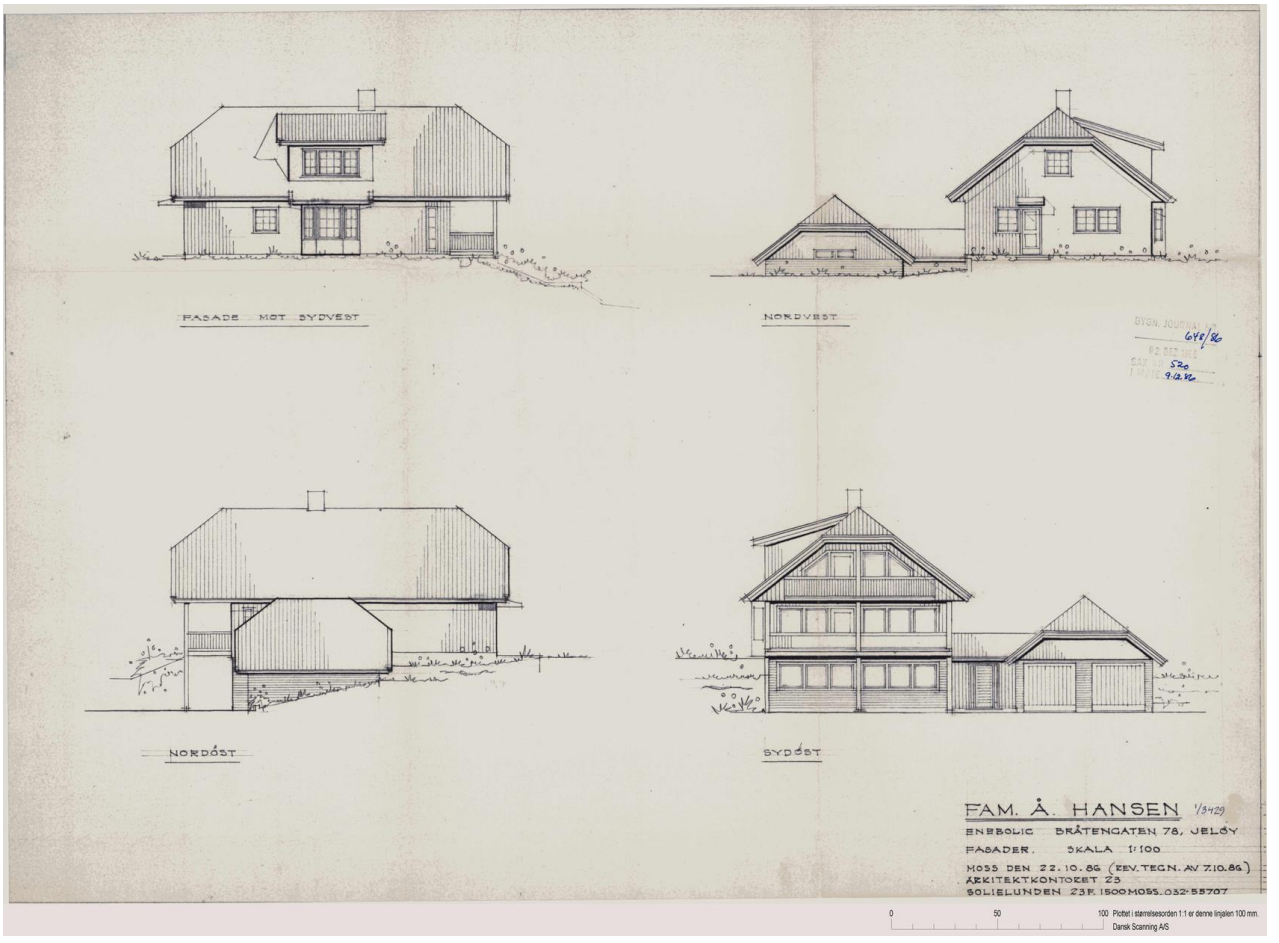
MOSS DEN 22.10.86 (REV. TEGN. AV 7.10.86)

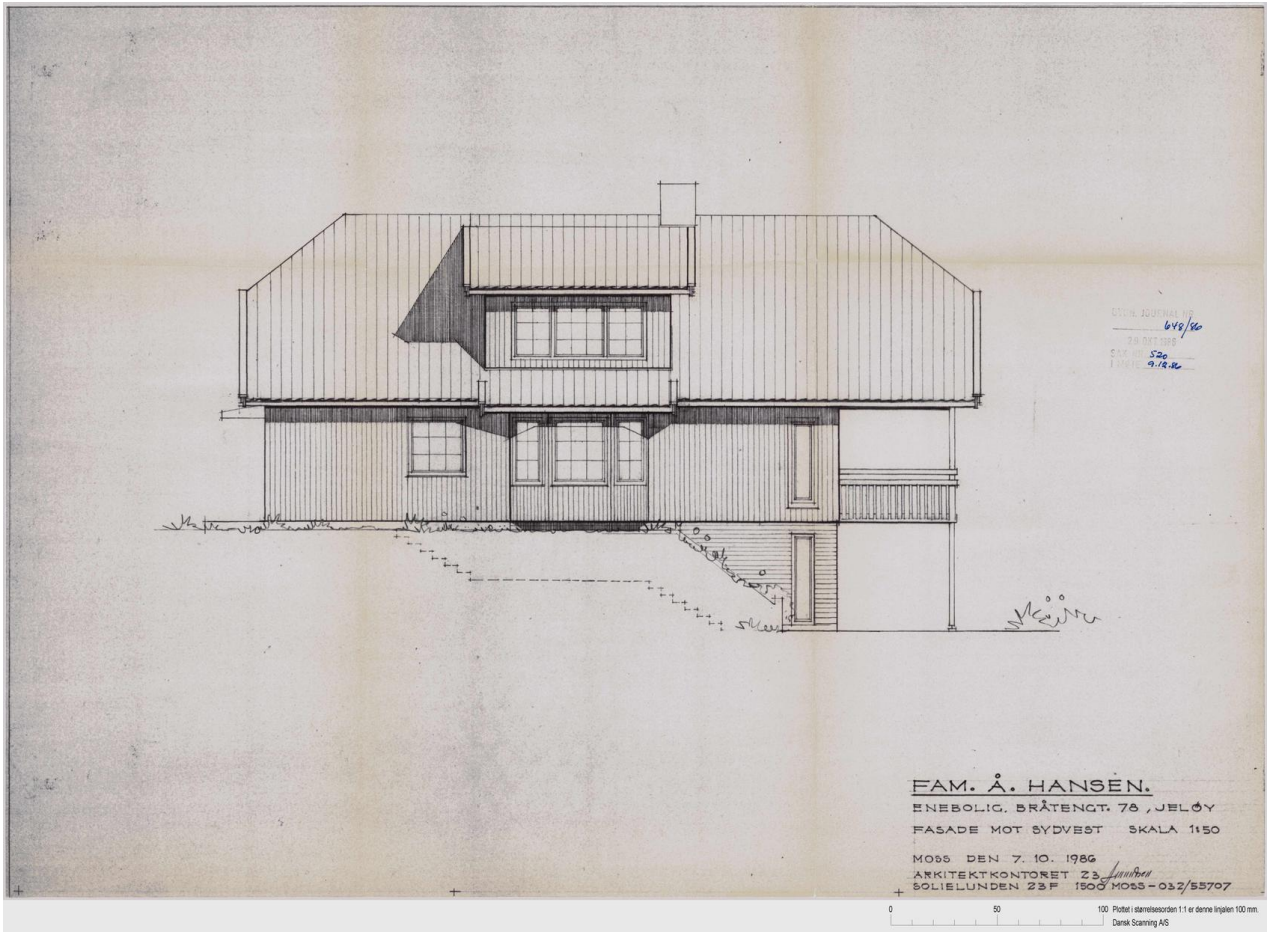
ARKITEKTKONTORET 23

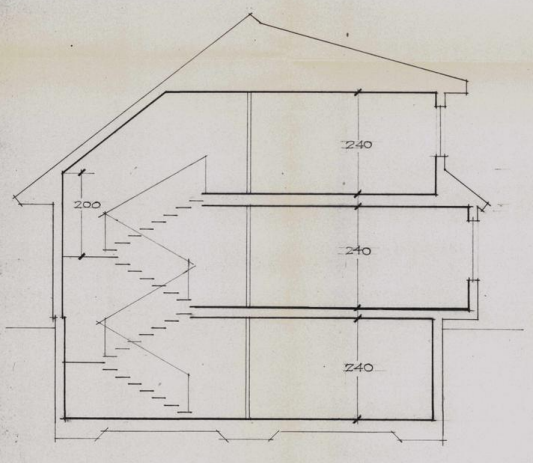
SOLIELUNDEN 23F, 1500 MOSS, 032-55707

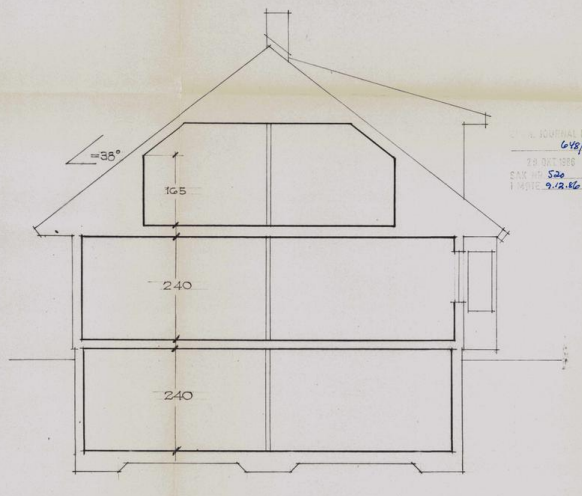
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S


FASADE MOT SYDVEST
NORDVEST
NORDØST
SYDØST
FAM. Å. HANSEN 1/3429
ENEBOLIG BRÅTENGATEN 78, JELØY
FASADER. SKALA 1:100
MOSS DEN 22.10.86 (REV. TEGN. AV 7.10.86)
ARKITEKTKONTORET Z3
SOLIELUNDEN Z3F 1500 MOSS 032-55707
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FAM. Å. HANSEN.
ENEBOLIG. BRÅTENGT. 78, JELØY
FASADE MOT SYDVEST SKALA 1:50
MOSS DEN 7. 10. 1986
ARKITEKTKONTORET Z3
SOLIELUNDEN Z3F 1500 MOSS - 032/55707
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



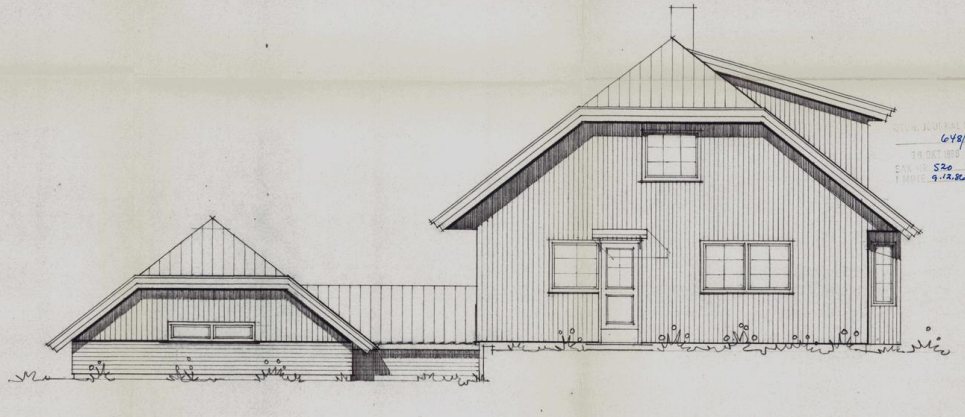


648/86
520
9.12.86

FAM. Å. HANSEN.
ENEBOLIG, BRÅTENGT. 78, JELØY
SNITT SKALA 1:50

MOSS DEN 7. 10. 1986
ARKITEKTKONTORET 23
SOLIELUNDEN 23 F 1500 MOSS – 032/55707

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

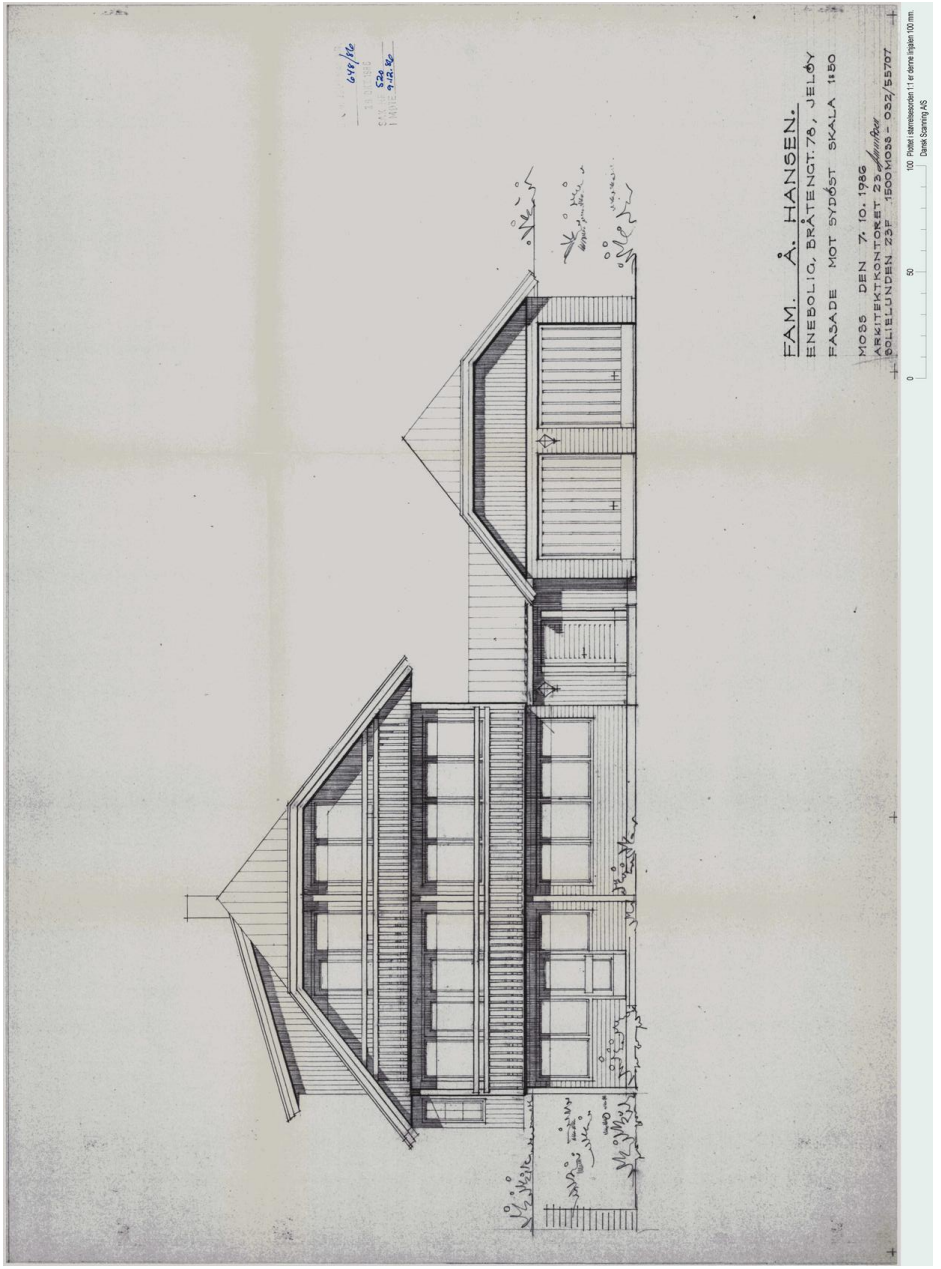


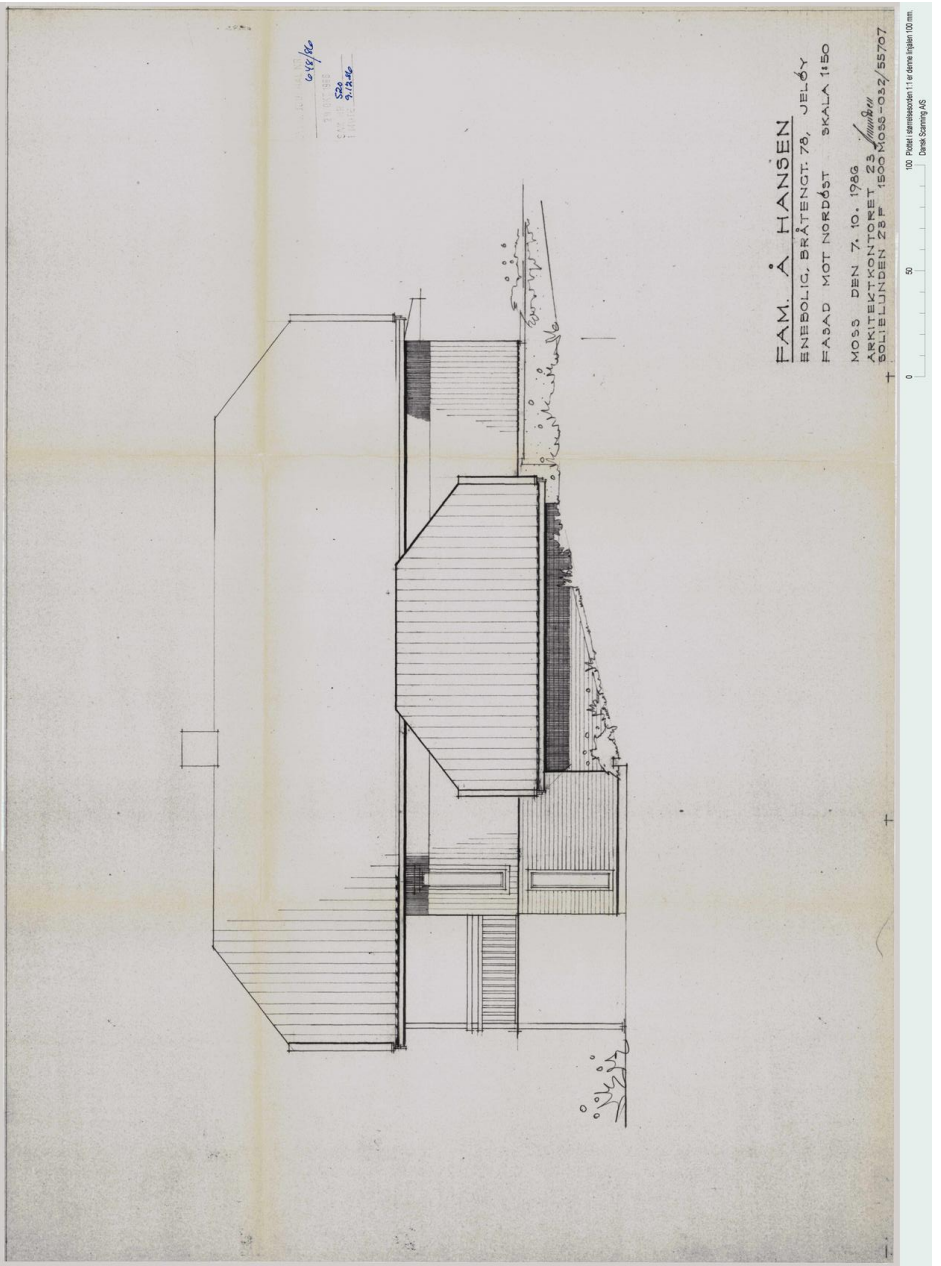
648/86
520
9.12.86

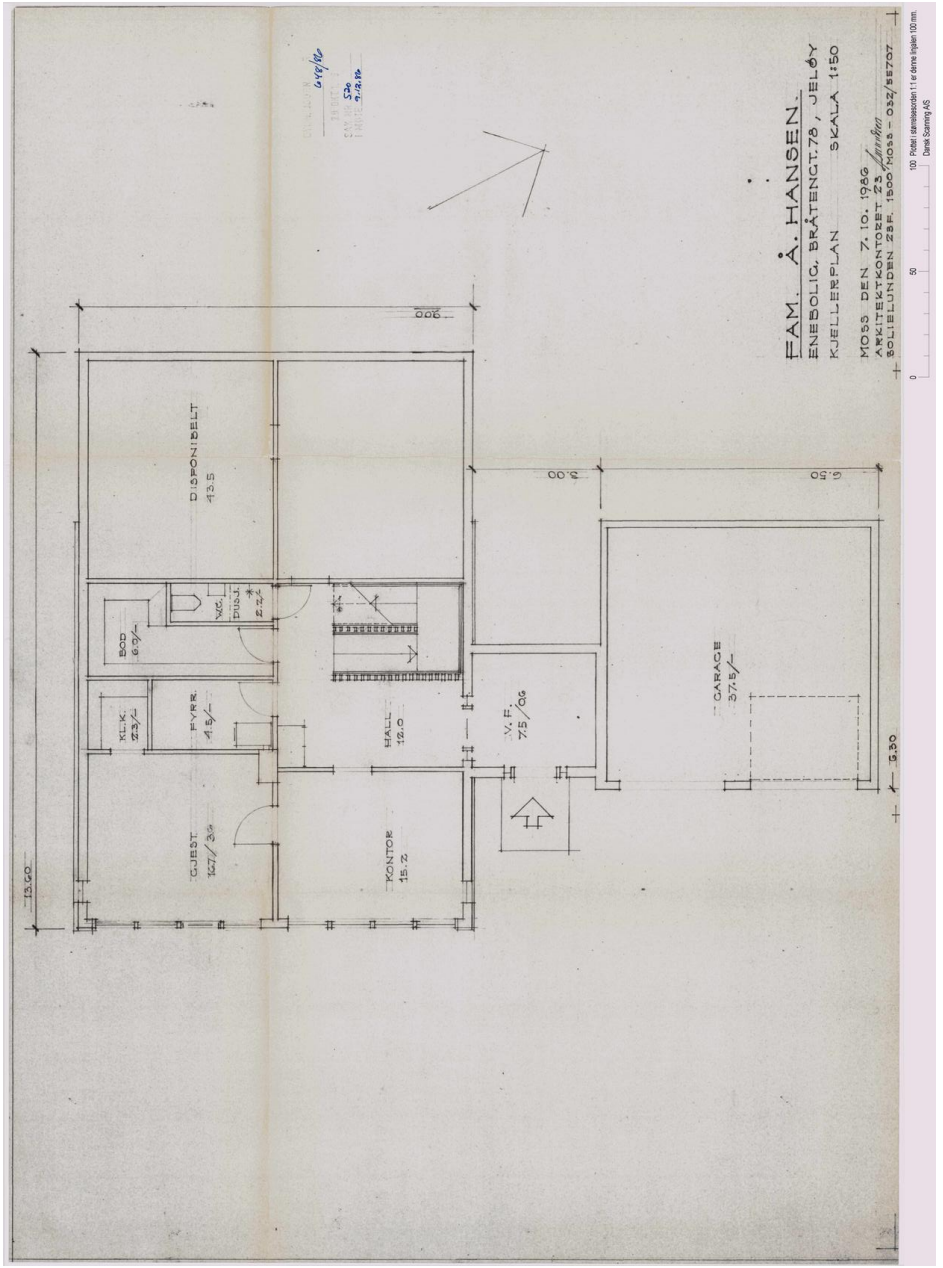
FAM. Å. HANSEN.
ENEBOLIG, BRÅTENGT. 78, JELØY
FASADE MOT NORDVEST SKALA 1:50

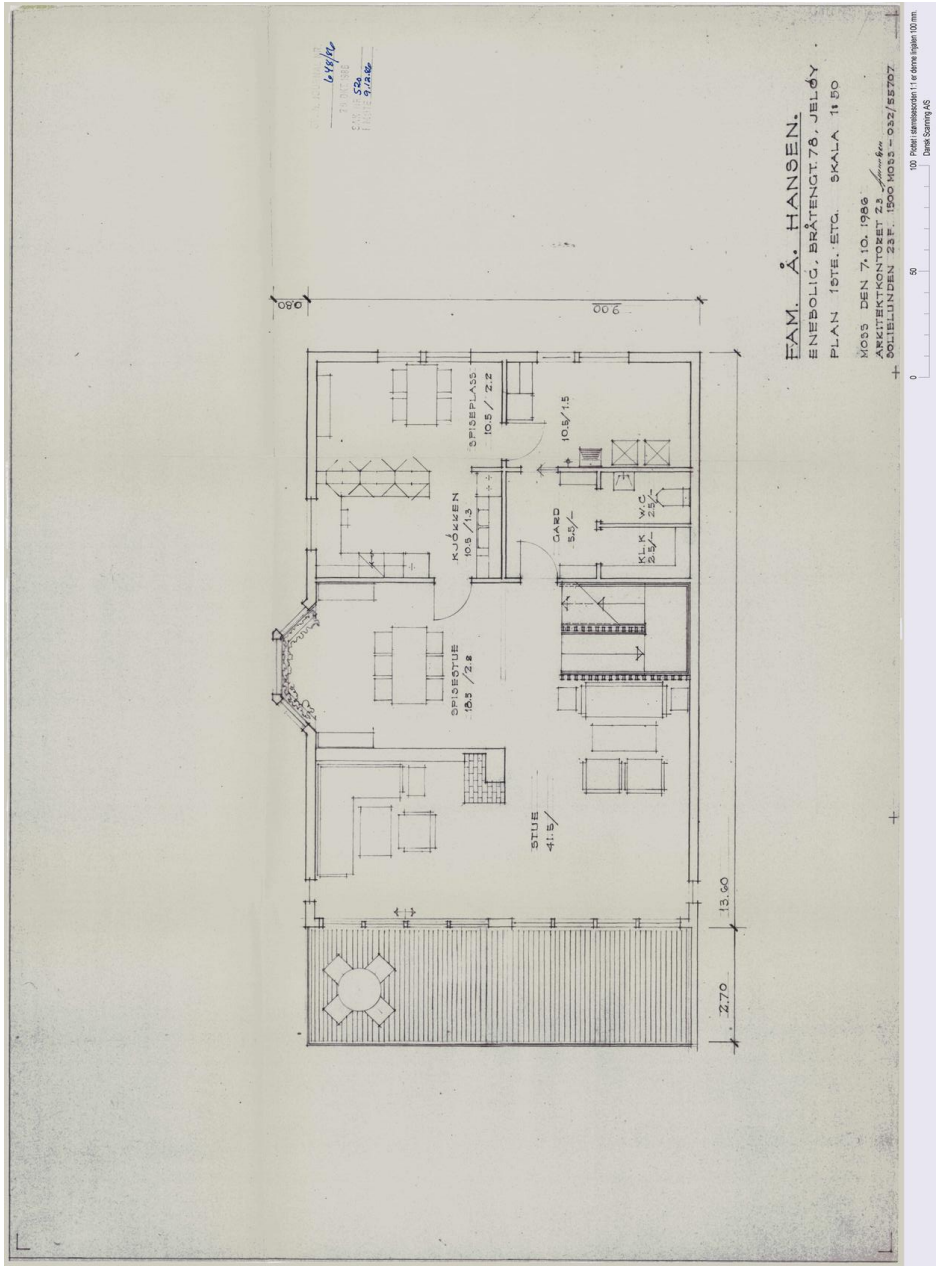
MOSS DEN 7. 10. 1986
ARKITEKTKONTORET 23
SOLIELUNDEN 23 F. 1500 MOSS - 032/55707

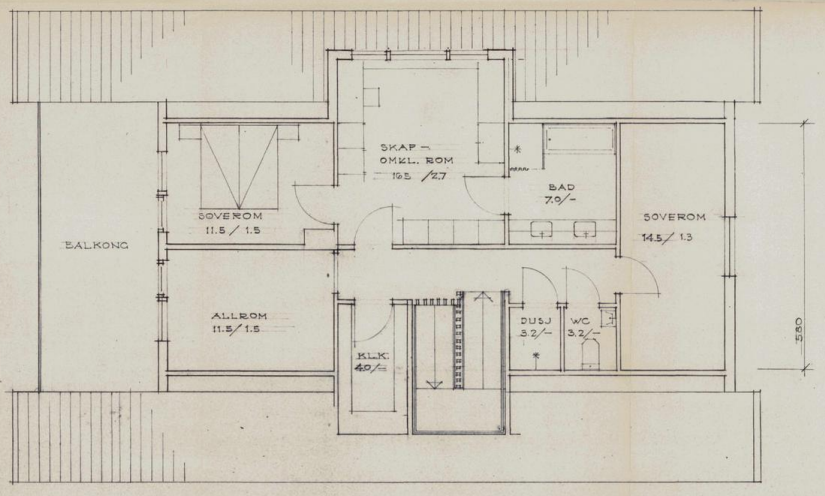
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FAM. Å. HANSEN.
ENEBOLIG, BRÅTENGT. 78, JELØY
FASADE MOT SYDØST SKALA 1:50
MOSS DEN 7. 10. 1986
ARKITEKTKONTORET 23
SOLIELUNDEN 23F 1500 MOSS - 032/55707
100 Piotel idarmlassorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FAM. Å. HANSEN
ENEBOLIG, BRÅTENGT. 78, JELØY
FASAD MOT NORDØST SKALA 1:50
MOSS DEN 7. 10. 1986
ARKITEKTKONTORET 23
SOLIELUNDEN 23F 1500 MOSS-032/55707
100 Piotel idarmlassorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


FAM. Å. HANSEN.
ENEBOLIG, BRÅTENGT. 78, JELØY
KJELLERPLAN SKALA 1:50
MOSS DEN 7.10.1986
ARKITEKTKONTORET 23
SOLIELUNDEN 28F. 1500 MOSS – 032/55707
DISPONIBELT 43.5
BOD 6.9/-
VAK. DUSJ 2.2/-
KL.K. 23/-
FYRR. 41.5/-
HALL 12.0
GJEST 16.7/36
KONTOR 15.2
V.F. 7.5/36
GARAGE 37.5/-
13.60
9.00
3.30


FAM. Å. HANSEN.
ENEBOLIG, BRÅTENGT. 78, JELØY
PLAN 1STE. ETG. SKALA 1:50
MOSS DEN 7.10.1986
ARKITEKTKONTORET 23
SOLIELUNDEN 28F. 1500 MOSS – 032/55707
SPISEPLASS 10.5/2.2
KJØKKEN 10.5/1.5
SPISESTUE 18.3/2.2
10.5/1.5
GANG 5.5/-
W.C 2.5/-
KL.K 2.5/-
STUE 41.5/-
9.00
13.60
2.70



SVEN. JOURNAL NR. 648/86

520
9.12.86

FAM. Å. HANSEN.

ENEBOLIG, BRÅTENGT. 78, JELØY

ØVRE PLAN SKALA 1:50

MOSS DEN 7.10.1986

ARKITEKTKONTORET 23 Lunnbeu

SOLIELUNDEN 23 F 1500 MOSS – 032/55707

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S

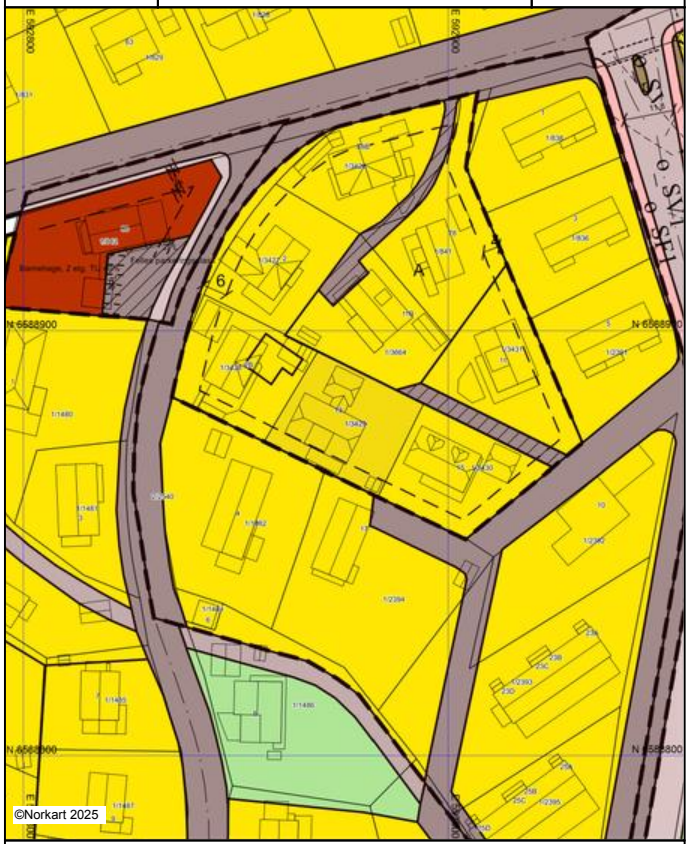
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/3429
Adresse: Syrinveien 13
Dato: 18.02.2025
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.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for boliger med tilhørende anlegg
Almennyttig barnehage
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Gangveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Parkbelte i industristrøk
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Fortau
Annen veggrunn - grøntareal
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Sikringsone - Frisikt
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert parkeringsfelt
Regulert fotgjengerfelt
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

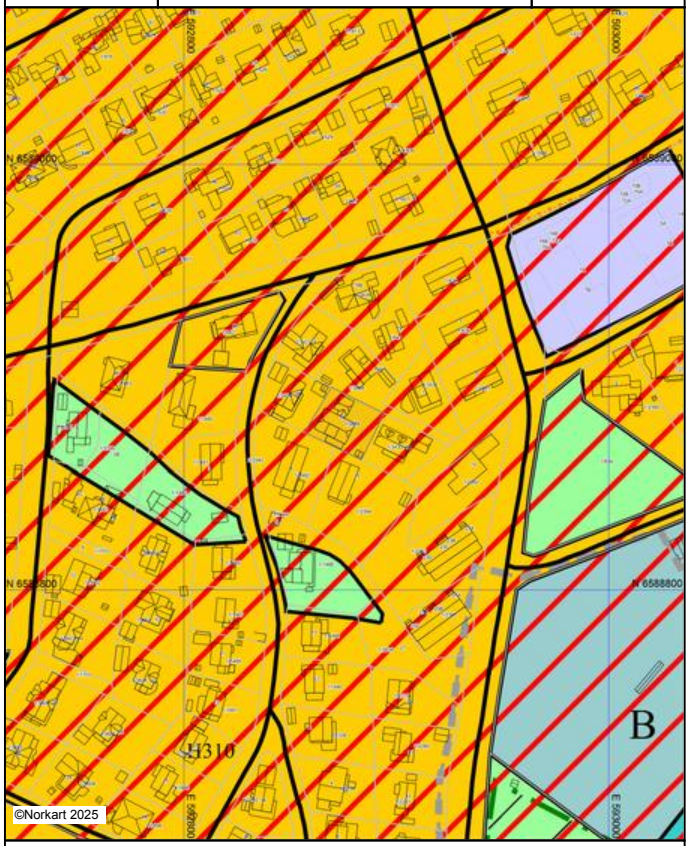
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/3429
Adresse: Syrinveien 13
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Forretning - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
- Havn - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Friområde - nåværende
- Park - nåværende

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

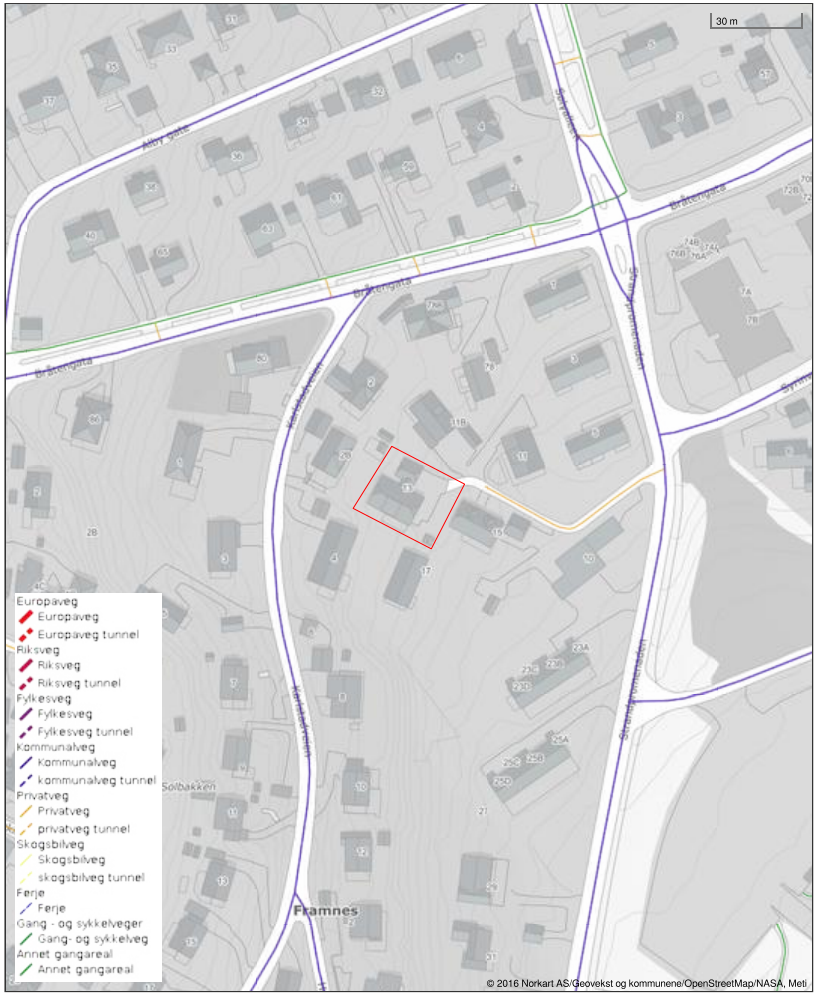
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Adkomstveg - nåværende
- Sykkelveg - framtidig
- Farled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

Utskriftsdato: 18.02.2025

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 1/3429//



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

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

Oppdragsnummer: 41-0045/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Syrinveien 13 1516 MOSS

Betegnelse: Gnr 1, bnr 3429 i Moss kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no