

Stubben 9



Velkommen til

Stubben 9



Salgsoppgaven produsert 27. juni 2024

Varden, Jeløy

Eksklusiv prakteiendom med saltvannsbasseng og nydelig utsikt mot fjord, naturområder og grønne sletter

Prisantydning	22 500 000,-
Omkostninger	563 740,-
Totalpris	23 063 740,-
BRA-i	412 kvm
Totalt BRA	415 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2014
Tomt	1 236 kvm, eiet
Megler	Frode Larsen
Telefon	472 84 572
E-post	f.larsen@nordvikbolig.no
Megler 2	Jeanette Hornsletten
Telefon	915 52 939
E-post	j.hornsletten@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Stubben 9!

- Praktfull, stor og innholdsrik enebolig på Varden
- Høy standard, moderne fasiliteter og stilfulle materialer i alle rom
- Gjennomført og funksjonell planløsning med 5 soverom og 4 baderom
- Fantastisk sjøutsikt og gode solforhold
- Usjenert bassengområde med saltvannsbasseng
- Uteplasser på tilsammen 153 kvm.
- Meget ettertraktet og familievennlig område
- Gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole

Stubben 9 ligger i høyden på Varden på vakre Jeløya, med sol hele dagen og en fantastisk vidstrakt utsikt mot naturområder, fjord og grønne sletter. Eiendommen ligger litt utenfor bykjernen og er ideelt for familier og de som vil bo i et fredelig område, men fortsatt ønsker nærhet til byens fasiliteter.

Arealer og innhold

BRA-i:	412 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	415 kvm
TBA:	153 kvm

Beskrivelse

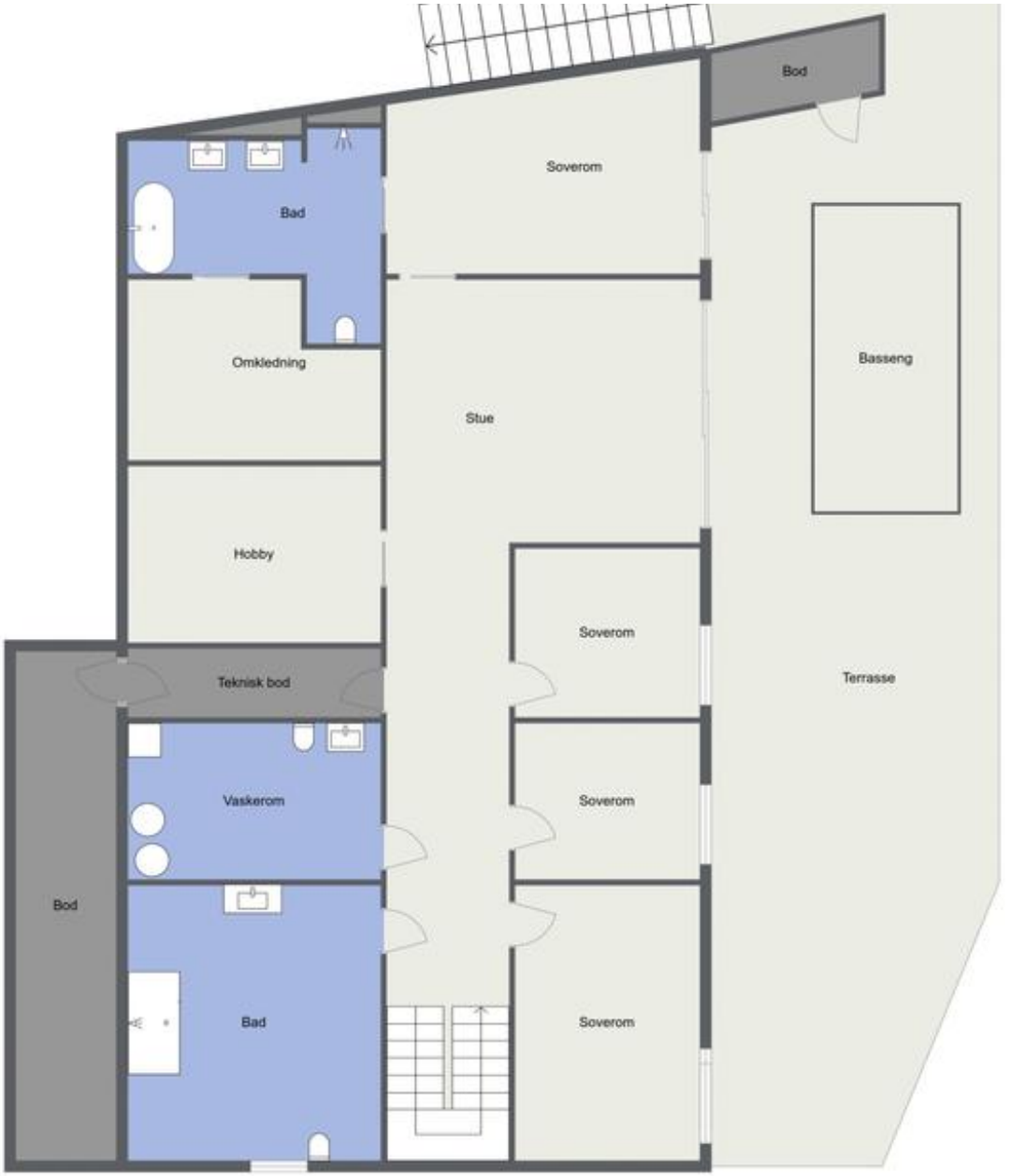
Enebolig m/garasje
Underetasje:
BRA-i: 185 kvm. Trapperom, gang, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, omkledningsrom, omkledningsrom 2, hobbyrom, vaskerom/WC, teknisk rom, bod.
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 188 kvm.
TBA: 115 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 207 kvm. Hall, bad, gang, soverom, trapperom, stue/kjøkken, garasje, gang 2, trapperom 2, kjøkken.
Total BRA: 207 kvm.
TBA: 29 kvm.

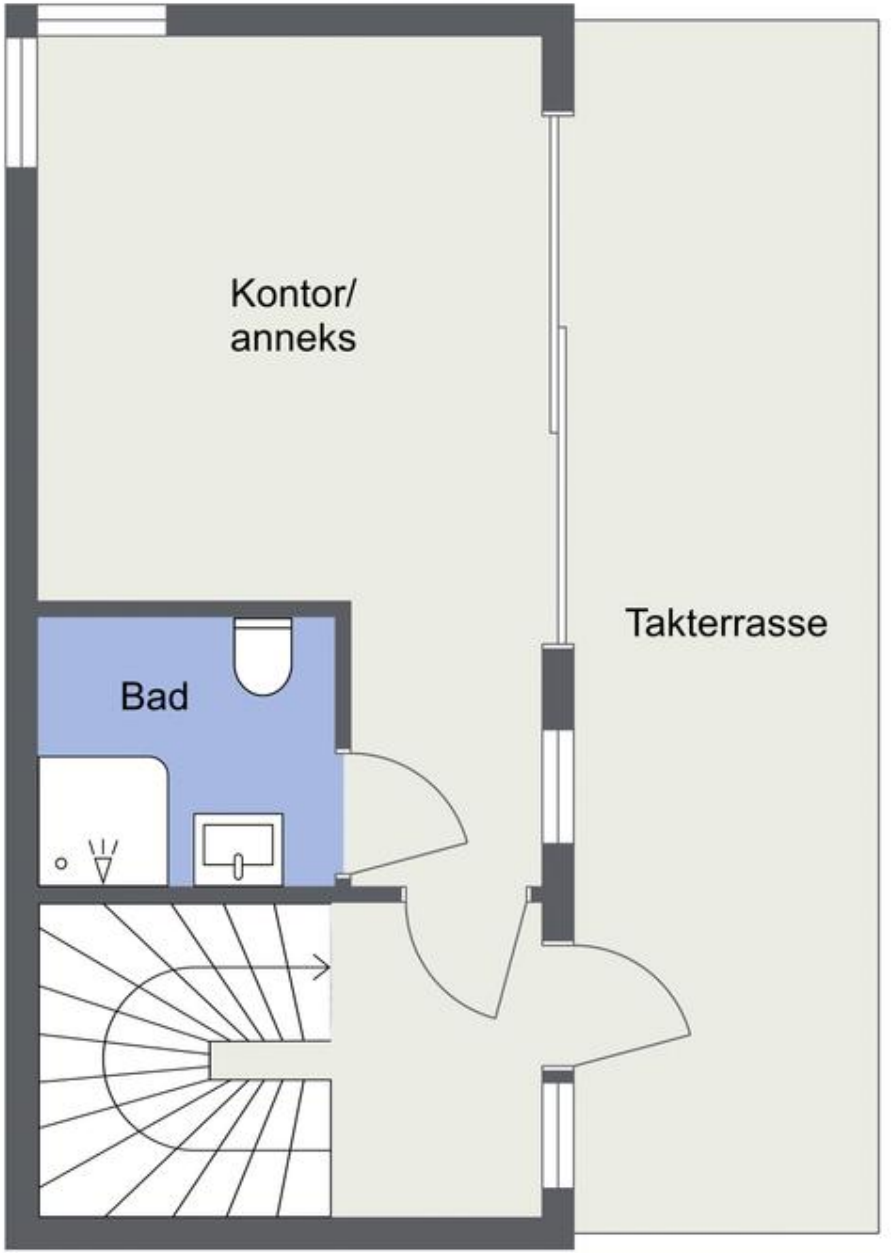
2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Trapperom, bad, kontor/anneks.
Total BRA: 20 kvm.
TBA: 9 kvm.



Veiledende plantegning 1. etasje



Veiledende plantegning u. etasje



Veiledende plantegning 2. etasje






















NEW
YORK






































hi





































Informasjon

Stubben 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0082/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1, bnr 2331 i Moss kommune

Selgere
Joachim Branko Hansen og Cathrine Brynildsen

Kjøpesum og omkostninger
22 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
562 500,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
563 740,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
583 240,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
23 063 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
23 083 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 412 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 415 kvm
TBA: 115 kvm

Beskrivelse:
Enebolig m/garasje
Underetasje:
BRA-i: 185 kvm. Trapperom, gang, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, omkledningsrom, omkledningsrom 2, hobbyrom, vaskerom/WC, teknisk rom, bod.
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 188 kvm.
TBA: 115 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 207 kvm. Hall, bad, gang, soverom, trapperom, stue/kjøkken, garasje, gang 2, trapperom 2, kjøkken.
Total BRA: 207 kvm.
TBA: 29 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Trapperom, bad, kontor/anneks.
Total BRA: 20 kvm.
TBA: 9 kvm.

Innhold

Stubben 9 er en sjelden mulighet med gjennomført og funksjonell planløsning i kombinasjon med høy standard, moderne fasiliteter og stilfulle materialer. Her bys det på kvaliteter som gulvvarme på tilnærmet alle rom, varmekabler på gårdsplass, utstrakt bruk av downlights - ute så vel som inne, baderomsspeil med oppvarming for fjerning av dugg, vedlikeholdsfrie materialer, elektriske verandaskyvedører og solskjerming, utedusj, og store glassflater i vinduer og dører fra Schüco.

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré/hall, kjøkken, stue, gang, soverom, bad og garasje. Entré, gang/trapperom og kjøkken.
2. etasje: Trapperom, bad og kontor/anneks.
U. etasje: 2 bad, vaskerom, teknisk rom, bod, 4 soverom, hobbyrom, omkledningsrom og stue.

Øvrige arealer:
- Integrert garasje på 36 kvm.
- Uteplasser på til sammen 153 kvm.
- Utebod ved basseng på 3 kvm.

1. & 2. ETASJE
Ved inngangspartiet er det en liten, koselig plass inngjerdet med plantekasser, sittemøblement, hyggelig beplantning og utebelysning. Entreen ligger i boligens 1. etasje og gir et godt førsteinntrykk med den generøse takhøyden og flislagt gulv med varme. Hallen har innebygd garderobeløsning og ellers god plass for oppbevaringsmøblement.

En stor tiltalende stue som naturlig deles i flere soner utgjør en betydelig del av etasjen, noe som skaper rom for både avslapning og underholdning. Store vindusflater fra gulv til tak i samspill med den åpne planløsningen gir en fin romflyt og en følelse av romslighet. Her kommer den fantastiske utsikten virkelig til sin rett, spesielt i dagens TV-stue. Også fra spisestuen er det flott utsyn mot grønt nærområde og fjord. Spisestuen er elegant kombinert med kjøkkenet i åpen løsning, noe som gir mulighet for et sosialt miljø for vertskap og gjester. Herfra er det utgang til høytliggende veranda på 29 kvm med plass til spisebord og sittegruppe, ypperlig både for frokost og middag ute. Utsikt og landskap spiller hovedrollen her og skyvedørene i glass bidrar til en sømløs overgang mellom ute og inne.

En flott kjøkkenøy med heltre benkeplate deler av spisestuen og kjøkkenet med sitteplasser, skuffer og arbeidsflate. Kjøkkenet har innredning fra kvalitetsleverandør HTH, med et stilfullt design der funksjonalitet og varighet er nøye gjennomtenkt. Innredningen har slette fronter og rikelig med lagringsplass i skap og skuffer, og de integrerte hvitevarene fra Miele består av to oppvaskmaskiner, stekeovn, bred platetopp, mikro, kombinert kjøl-/fryseskap og kjøleskap. Ventilator fra RørosHetta blender perfekt inn og understreker den høye

kvaliteten sammen med benkeplaten i kompositt. Mellom over- og underskap, samt i sprutsonen til servant er det fliser på vegg.

Et av boligens fire bad er praktisk plassert med tilgang fra hall og innvendig gang. Rommet har flislagte overflater, gulvvarme og downlights. To ulike typer fliser på vegg og den gode takhøyden gir en fin romfølelse. Innredningen består av enkel skuffeseksjon med bolleservant, speil med lysarmatur, vegghengt toalett og nedfelt dusjnisje med regnfallsdusj og skyvedør i glass.

Boligen har til sammen fem soverom, i tillegg til hobbyrom og kontor/anneks. I 1.etasje er ett av soverommene praktisk plassert med tilknytning til bad.

Del av garasje som opprinnelig var boder er i dag innredet med egen entré og en praktisk kjøkkeninnredning med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og kjøleskap. Trapp innerst i gangen fører videre opp til det som blir betegnet som boligens 2. etasje, med kontor/anneks, bad og utgang til takterrasse på 9 kvm. Løsningen passer ypperlig for tenåringen, gjester, som hjemmekontor eller om man trenger en pause fra aktivitet i huset. Det er ikke søkt bruksendring av rommene som opprinnelig var boder i garasje, se pkt. "Ferdigattest/brukstillatelse".

UNDERETASJE
Underetasjen har en innholdsrik og samtidig luftig planløsning, samt rom for oppbevaring og lagring. Her er det en lys, romslig stue med utgang til veranda og basseng med utedusj, hele fire soverom, et hendig hobbyrom og to bad, hvorav ett er tilknyttet soverom og omkledningsrom.

Soverommene har alle god plass for seng, kontorpult, kommode eller garderobeskap. Tre av soverommene har lys 1-stavslaminat på gulv, i kontrast til resten av boligen med fliser på gulv. Fra hovedsoverom er det stor skyvedør ut til veranda med basseng og eksklusiv tilgang til et eget, lekkert bad som gir en deilig spahotellfølelse.

Badet oppleves svært delikat og gir en følelse av velvære, med flislagte vegger og gulv. Midt i rommet står et herlig badekar for stunder med god tid og innredningen består videre av dusjnisje med regnfallsdusj og glassdører, dobbel skuffeseksjon med to bolleservanter, to speil og vegghengt toalett. Fra badet er det videre tilgang til stort omkledningsrom med garderobeinnredning både for han og henne.

Etasjens andre bad er boligens største, med nøytrale flisoverflater og innredning bestående av en stor dusjnisje med midtstilt glassvegg i front, regnfallsdusj, vegghengt toalett og bred skuffeseksjon med nedfelt servant og to kraner.
Ved siden av hovedbadet finner man et praktisk vaskerom med toalett. Rommet har flislagt gulv og flislagt vegg bak servant og vegghengt toalett, og øvrige arealer med sokkelflis og slettmalte vegger. Videre er rommet innredet med servantskap og røropplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
- Vegger med slettmalte overflater og fliser.
- Gulv generelt med fliser i storformat og laminatgulv.
- Himlinger med slettmalte overflater.

Tekniske installasjoner:
- Skyvedører med motorisert drift, verandadører og vinduer i vedlikeholdsfrie materialer fra Schüco.
- Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system.
- Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.

- PVC-avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftsventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Utvendig svømmebasseng.
- Boligen er elektrisk oppvarmet.
- Varmefordeling med gulvvarme.
- VV-beredere 300 liter x 2 stk, montert i rom med sluk.
- El anlegg fra byggeår, 2014. Sikringsskap med jordfeilautomater.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Standard

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:
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon. Beskrivelse: Rommet har ingen ventilasjon. Konsekvens kan være svekket inneklima med svertesopp/muggsoppdannelser, og eventuelt fuktskader. Tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres. Kostnadsestimat: Under 10 000.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk. Beskrivelse: Avtrekkskanal avsluttet i overskap. Det må foretas tiltak for å lukke avviket: Skjøte inn manglende del av kanal. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Terrasse. Beskrivelse: Riss/sprekk langs overgang gammel til ny grunnmur. Det må foretas tiltak for å lukke avviket: Etablere ekspansjonsfug langs overgang gammel til ny grunnmur.
- Utvendig > Utvendige trapper. Beskrivelse: Håndløper ikke montert. Konsekvens manglende håndløper kan være personskade. Tiltak: Montere håndløper.
- Innvendig > Radon. Beskrivelse: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innvendig > Innvendige trappe. Beskrivelse: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv. Beskrivelse: Sprekk i gulvfliser i dusjnisje, ved sluk. Tiltak: Utskifting beskadigede fliser.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon. Beskrivelse: Tilluft ikke etablert. Manglende tilluft har medført dør er noe fuktbeskadiget nedre del. Tiltak: Etablere tilluft.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon. Beskrivelse: Tilluft ikke etablert. Tiltak: Etablere tilluft.
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning. Beskrivelse: Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne. Tiltak: Det må foretaes lokal utbedring.
- Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon. Beskrivelse: Tilluft iikke etablert. Tiltak: Etablere tilluft.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger. Beskrivelse: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Beskrivelse: Beredere elektrisk tilknyttet med stikkontakt. Krav til fast el-tilknytning fra 2010 for bereder med effekt 2kW, og fra 2014 for beredere 1,5kW. Det må foretas tiltak for å lukke avviket: Etablere fast el-tilknytning.

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 datert 26.06.24 og selgers egenerklæringsskjema som er vedlagt komplett i salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

Modernisering og påkostninger

Generelt overflater/maling i 2021/2022

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Beskrivelse: Forsikringssak.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Forsikringssak. Arbeid utført av Danmyr Entreprenør.
2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Svar: Ja. Beskrivelse: Forsikringssak.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja. Beskrivelse: Forsikringssak.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Div i boligmappa. Arbeid utført av Klavestad elektriske.
11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Svar: Ja.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja. Beskrivelse: Ettersyn for noen år tilbake. Alt er ok.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja. Beskrivelse: Zaptec.

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Svar: Ja. Beskrivelse: Ferdigattest.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

Enebolig:
Arkitekttegnet bolig oppført med påkostede løsninger, materialer og innredning. Sveiset folietekking. Stålbeslag. Yttervegger oppført i murt/støpt konstruksjon. Fasader med pussede overflater. Tak oppført som flat takkonstruksjon. Vinduer i vedlikeholdsfrie aluminiumsprofil med 3-lags energiglass. Vinduer fra system-leverandør Schüco. Fasade sydvest med store glassflater fra gulv til himling. Terrassedør og skyvedører i vedlikeholdsfri aluminiumsprofil med 3-lags energiglass fra system-leverandør Schüco. Fasade sydvest med store glassflater fra gulv til himling. Skyvedører med motorisert drift. 1. etasje med utgang til sydvest-vendt veranda. Flislagte arealer på støpt dekke med avrenning til utvendig renne. Rekkverk i stål/glass. Flislagt trapp i støpt konstruksjon.

Tilstandsrapport følger vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte oppvaskmaskiner, platetopper, stekeovner, mikro, kombiskap kjøl/frys og kjøleskap.
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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød
Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter.
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.

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

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet fordelt med gulvvarme.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et forbruk på 55 000 kWh pr. år.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 31 395,-pr. 2023

Kommunale avgifter består av avløp, renovasjon og vann.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- TV/internett fra Telia kr. 1 290,- pr. mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 34 841,- pr. 01.01.2023
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 090 380,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 143 443,- pr. 2022

Forsikring

Fremtind

Polisenr: 00021539852

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 236 kvm (Eiertomt)

Tomten på rett over 1,2 mål ligger høyt og luftig i terrenget og gir et meget godt førsteinntrykk med pent opparbeidede arealer og omgivelser med grønne naturområder. Eiendommen ønsker velkommen inn via dobbel port til en stor og flott, steinbelagt gårdsplass med varmekabler og enkel adkomst til garasje. For ytterligere parkering er det god plass til flere biler på tomten. Videre er det flislagte trapper, støttemur, skillevegger, et stykke gressplen og diverse beplantning.

Den arkitektoniske utformingen gjør at eneboligen ligger fint i terrenget, og med uteplasser på over 150 kvm, inkludert flislagte verandaer og en takterrasse, setter dette et luksuriøst preg på fasaden. Et flott saltvannsbasseng er med på å skape det lille ekstra, og det er alt i alt god boltreplass på tomten - både for stor og liten.

Historisk arealkilde er målebrev. I følge grunnkart er eiendomsgrensene mindre nøyaktig (>30<=200cm), med målebrev som historisk arealkilde.

Parkering

Parkering i garasje og på egen gårdsplass. Det er montert Zaptec elbillader. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Adkomst

Se kartskisse i annonser.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Stubben 9 ligger i høyden på Varden på vakre Jeløya, med sol hele dagen og en fantastisk vidstrakt utsikt mot naturområder, fjord og grønne sletter. Eiendommen ligger litt utenfor bykjernen og er ideelt for familier og de som vil bo i et fredelig område, men fortsatt ønsker nærhet til byens fasiliteter.

Jeløya har en av landets rikeste flora i naturreservater og landskapsvernområder, herregårdslandskap og en unik blanding av kultur- og naturhistorie. Oslofjordens perle har et stort utvalg turmuligheter med frodig kulturlandskap, store grønne lunger i form av bøkeskog og løvskog, alleer og omfattende sti-systemer, herunder en kyststi som er blant Oslofjordens beste.

Refsnesstranda og Tronvikstranda byr på flotte sandstrender med gressletter og er begge innenfor gangavstand. Hotell Refsnes Gods med sin vakre beliggenhet og 250 års erfaring byr på restaurant, selskapslokaler og bar kun ca. 20 minutter fra boligen. 750 meter unna eiendommen finner man den hyggelige bydelsrestauranten Hos Naboen, og Rambergåsen ligger også rett i nærheten, sammen med Moss Tennisklubb og Bellevue idrettsplass.

Kun en halvtimes rusletur, eller en rask sykkel- eller kjøretur unna eiendommen finner man populære Alby med galleri F15, kafé, naturhus, kunsthåndverk og gård, samt flere flotte strender og badeplasser. Og som nærmeste nabo ligger Røed gård i nydelige omgivelser, kjent for forskjellige aktiviteter som gallerier, utstillinger, butikker og kafé. Her arrangeres det også jevnlig konserter, festival og dette er også en populær plass for blant annet bryllupsfeiring.

Det er barneskoler på Refsnes, Ramberg og Reier samt ungdomsskole på Hoppern, og flere barnehager innenfor 15 minutter gange. Kollektivtilbudet i området består av buss og tog, med bussforbindelser fra holdeplass noen minutter gåavstand fra boligen. Det er ca. 2,4 km til Moss stasjon med hyppige avganger mot Oslo og Halden. I kanalen er det også ferjeforbindelse over til Vestfoldbyene.

I Moss og omegn ligger også 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 7 minutters kjøring til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon

Bergersborg (busstopp): 5 min. gangavstand
Moss stasjon: 7 min. kjøring eller 30 min. gangavstand
Fra Moss er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 minutter med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i området, og flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Refsnes barnehage: 10 min. gangavstand
Bellevue barnehage: 15 min. gangavstand
Ramberg barnehage: 16 min. gangavstand
Refsnes skole (1-7.trinn): 8 min. gangavstand
Ramberg skole (1-7.trinn): 14 min. gangavstand
Reier skole (1-7.trinn): 17 min. gangavstand
Hoppen skole (8-10.trinn): 9 min. gangavstand
Torderød skole (1-10.trinn): 18 min. gangavstand
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 13 min. kjøring
Ta kontakt med skolekontoret i Moss kommune.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på enebolig på tomten datert 1967. I følge matrikkelrapport fra Moss kommune er denne boligen registrert som revet. Dagens enebolig er vesentlig omgjort og stod ny i 2014.

Ferdigattest på ombygd enebolig er under arbeid i regi av selger i samarbeid med Østavind Arkitekter. Selger bærer ansvar og kostnad ifm. søknad om ferdigattest og ferdigstillelse av arbeider som kreves. Det tas forbehold om at nødvendige endringer for å få ferdigattest må gjennomføres, selv om dette vil kunne medføre endringer i boligen slik den står i dag.

Det foreligger bygningstegning av underetasje revidert dato 01.02.2017, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger bygningstegninger med revidert dato 11.09.2014. Tegninger av 2.etasje stemmer med dagens bruk, men det er gjort følgende endringer på

planløsning i 1.etasje:
- I garasjen er det tatt noe av areal for å etablere en gang til adskilt del med utvendig adkomst.
- Rommene i adskilt del med utvendig adkomst er i følge bygningstegninger to boder. Disse rommene er i dagens planløsning hhv. entré/gang og et lite kjøkkenrom. Rommene er ikke søkt bruksendret og er derfor ikke godkjent til varig opphold.

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 er kun registrert én boenhet i eneboligen, og adskilt del av garasje med 2.etasje er ikke godkjent som separat del eller utleiedel av boligen.

Vei, vann og avløp

Adkomst til eiendommen via kommunal og privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til område for boliger med tilhørende anlegg.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 24.03.2021.
Delareal: 1 236 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.

Reguleringsplaner
Id: 11. Navn: REFSNES - SKOGEN OG KRONA. Plantype: Eldre reguleringsplan.
Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 13.07.1949.
Delareal: 189 m2. Formål: Kjørevei.
Delareal: 1 009 m2. Formål: Boliger.

Id: 50. Navn: REFSNES ÅSLIA - HELLINGA. Plantype: Mindre reguleringsendring.
Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 31.10.1966.
Delareal: 38 m2. Formål: Kjørevei.

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid p.t.

Tinglyste heftelser og rettigheter

3103/1/2331:
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
08.06.1945 - Dokumentnr: 757 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 1 bnr 2862
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Moss Lysverker gis rett til å fremkjøre og anbringe master for en elektrisk kraftledning, strekke ledninger mellom mastene og senere foreta reparasjon, inspeksjon og vedlikehold av ledninger og master. Tillatelse gitt av grunneier i 1945. Retten ga elektrisitetsverket benyttelse av stier, gårds- og skogsveier for fremdrift, rett til å fjerne og rydde trær, rett til å utta strøm og til å føre lavspenningsledninger.

05.08.1954 - Dokumentnr: 2595 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerdeplikt

Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Inneholder klausuler om at tomten ikke kan deles, skal bebygges villamessig og kun med enebolig eller tomannsbolig. Forbud og bestemmelser om driving og bruk på tomten, dog med mulighet for unntagelse. Informasjon om gjerdeplikt og krav til selve gjerdet. Rett til å føre vannledning over nabotomt og eier må finne seg i at vann-, kloakk-, elektriske- og telefonledninger føres over tomten. Eier har rett til å påby hugging eller kupering av trær som stenger for utsikt.

08.01.1957 - Dokumentnr: 84 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerdeplikt
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 1 bnr 2862
Meglers forklaring: Inneholder klausuler om at tomten ikke kan deles, skal bebygges villamessig og kun med enebolig eller tomannsbolig, og bebyggelsen skal ikke være over to etasjer. Forbud og bestemmelser om driving og bruk på tomten, dog med mulighet for unntagelse. Informasjon om gjerdeplikt og krav til selve gjerdet. Rett til å føre vannledning over nabotomt og eier må finne seg i at vann-, kloakk-, elektriske- og telefonledninger føres over tomten. Eier har rett til å påby hugging eller kupering av trær som stenger for utsikt. Eget vedlikehold av vei på tomten. Det er ingen særlig rett til badestrand eller båtfeste, men fri benyttelse av badestrand på Refsnes.

På eiendommen er det tinglyst følgende rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
05.08.1954 - Dokumentnr: 2591 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:1 Bnr:2867
Bestemmelse om strand/fellesstrand/strandlinje
Meglers forklaring: Tomten har adgang til felles badestrand (Refsnesstranda) med forutsetning om at utvalgte tomteeiere med adgang anlegger båtbrygge med båtfeste.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se

produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 225 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra XL: 18 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 556,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 322 256,- 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. 3 500,-

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 23. september 2024

Megler

Frode Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47284572

Megler 2

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Stubben 9

Tilstandsrapport

Stubben 9, 1512 MOSS
MOSS kommune
gnr. 1, bnr. 2331

Sum areal alle bygg: BRA: 415 m² BRA-i: 412 m²



Befaringsdato: 18.06.2024 **Rapportdato:** 26.06.2024 **Oppdragsnr.:** 18176-1318 **Referansenummer:** ER4050

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

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

Arkitekttegnet bolig oppført med påkostede løsninger, materialer og innredning.

Vennligst se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 2014

Gå til side

UTVENDIG

Sveiset folietekking.
Stålbeslag.
Yttervegger oppført i murt/støpt konstruksjon.
Fasader med pussede overflater.
Tak oppført som flat takkonstruksjon.
Vinduer i vedlikeholdsfrie aluminiumsprofil med 3 -lags energiglass.
Vinduer fra system-leverandør Schüco. Fasade sydvest med store glassflater fra gulv til himling.
Terrassedør og skyvedører i vedlikeholdsfri aluminiumsprofil med 3-lags energiglass fra system-leverandør Schüco. Fasade sydvest med store glassflater fra gulv til himling. Skyvedører med motorisert drift.
1. etasje med utgang til sydvest-vendt veranda.
Flislagte arealer på støpt dekke med avrenning til utvendig renne. Rekkverk i stål/glass,
Flislagt trapp i støpt konstruksjon.

Gå til side

INNVENDIG

Vegger og himlinger med slettmalte overflater.
Gulv generelt med fliser i storformat.
Soverom i sokkeletasjen med laminatgulv.
Romhøyde i 1. etasje 2,9 - 3,5 meter.
Støpte dekker.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Rom under terreng med yttervegger mot grunn oppført i støpt konstruksjon.
Grunnmur ikke utført som hulroms-konstruksjon, hulltaking ikke foretatt.

Trapper oppført i støpt konstruksjon med fliser, rekkverk i glass.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, slukrenne i dusjnisje.
Slukrenne i dusjnisje.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje.
Mekanisk avtrekk
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i dusjnisje.
Sluk i dusjnisje.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne med etablert overløp/drensåpning, servantskap, dusjnisje.
Mekanisk avtrekk.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom bak dusjnisje, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Ved besiktigelse er baderom under gjenoppbygging i regi av forsikring etter skade.
Rommet er ikke vurdert

Bad 2
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, slukrenne i dusjnisje.
Slukrenne i dusjnisje.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom/wc
Vegger flislagt ved servant og toalett, øvrige arealer med sokkelflis og slettmalte overflater.
Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.
Pvc sluk.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.
Ingen ventilering etablert.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

Gå til side

KJØKKEN

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Skapinnredning med slette fronter. Benkeplate i kompositt med underlimyt servantkum.
Kjøkkenøy med heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer med 2 stk oppvaskmaskiner, bred platetopp, stekeovn, mikro, kombiskap kjøl/frys samt helt kjøleskap.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.
Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap.
Kjøkkenventilator over kokesone.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger i boligen utført i plast i rør-i-rør system. Fordelerskap med etablert overløp til rom med sluk.
Pvc avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Utvendig svømmebasseng.
Basseng og tilhørende teknisk anlegg ikke vurdert i denne rapport.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme.
VV-beredere 300 liter x 2 stk, montert i rom med sluk.
Nytt anlegg i 2014, byggeår. Sikringsskap med jordfeilautomater.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Bygg fundamentert på fjellgrunn.
Drenssystem fra 2014.
TG vurdert på bakgrunn av alder.
Grunnmur oppført i støpt/murt konstruksjon.
For overgang ny til gammel grunnmur, se Terrasse.
Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

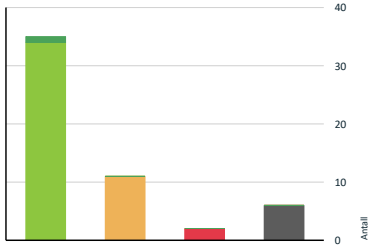
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Østre del av garasje

Sammendrag av boligens tilstand

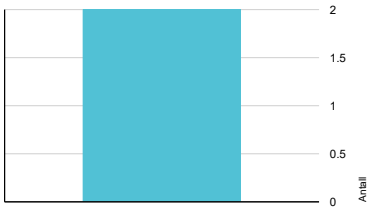
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Terrasse	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2014

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Sveiset folietekking.



TG 1 Nedløp og beslag

Stålbeslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført i murt/støpt konstruksjon. Fasader med pussede overflater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak oppført som flat takkonstruksjon.

TG 1 Vinduer

Vinduer i vedlikeholdsfrie aluminiumsprofil med 3-lags energiglass.
Vinduer fra system-leverandør Schüco. Fasade sydvest med store glassflater fra gulv til himling.

TG 1 Dører

Terrassedør og skyvedører i vedlikeholdsfri aluminiumsprofil med 3-lags energiglass fra system-leverandør Schüco. Fasade sydvest med store glassflater

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

fra gulv til himling. Skyvedører med motorisert drift.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje med utgang til sydvest-vendt veranda. Flislagte arealer på støpt dekke med avrenning til utvendig renne. Rekkverk i stål/glass,



Veranda i 1. etasje

TG 2 Terrasse

Sokkeletasje med utgang til terrassearealer med svømmebasseng. Støpt dekke med fliser. Rekkverk i stål/glass.
Basseng ikke vurdert i denne rapport.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Riss/sprekk langs overgang gammel til ny grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere ekspansjonsfuge langs overgang gammel til ny grunnmur.



TG 2 Utvendige trapper

Flislagt trapp i støpt konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Håndløper ikke montert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens manglende håndløper kan være personskade.
Montere håndløper.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger og himlinger med slettmalte overflater.
Gulv generelt med fliser i storformat.
Soverom i sokkeletasjen med laminatgulv.
Romhøyde i 1. etasje 2,9 - 3,5 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte dekker.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng med yttervegger mot grunn oppført i støpt konstruksjon.
Grunnmur ikke utført som hulroms-konstruksjon, hulltaking ikke foretatt.

TG 2 Innvendige trapper

Trapper oppført i støpt konstruksjon med fliser, rekkverk i glass.

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk i dusjnisje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sprekk i gulvfliser i dusjnisje, ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utskifting beskadigede fliser.
Ytterligere undersøkelser anmods.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusjnisje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Manglende tilluft har medført dør er noe fuktbeskadiget nedre del.
Etablere tilluft.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, slukrenne i dusjnisje.

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilluft ikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere tilluft.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, slukrenne i dusjnisje.



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne i dusjnisje.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, dusjnisje.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilluft iikke etablert.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere tilluft.

UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

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

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger flislagt ved servant og toalett, øvrige arealer med sokkelflis og slettmalte overflater.

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med etablert fallforhold til sluk.



UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap, røropplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG 3 Ventilasjon

Ingen ventilering etablert.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Konsekvens kan være svekket inneklima med svertesopp/muggsoppdannelser, og eventuelt fuktskader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > VASKEROM/WC

TG KJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

UNDERETASJE > BAD

TG KJ **Sluk, membran og tettesjikt**

Ved besiktigelse er baderom under gjenoppbygging i regi av forsikring etter skade. Rommet er ikke vurdert

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Skapinnredning med slette fronter. Benkeplate i kompositt med underlimyt servantkum. Kjøkkenøy med heltre benkeplate. Integrerte hvitevarer med 2 stk oppvaskmaskiner, bred platetopp, stekeovn, mikro, kombiskap kjøl/frys samt helt kjøleskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Skapinnredning med slette fronter, laminat benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn og kjøleskap.

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekkskanal avsluttet i overskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skjøte inn manglende del av kanal.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

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

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Fordelerskap sokkeletasje



Fordelerskap i 2. etasje



Stoppekran tilgjengelig

TG 1 Avløpsrør

Pvc avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

TG 1 Ventilasjon

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

TG IU Andre VVS-installasjoner

Utvendig svømmebasseng.
Basseng og tilhørende teknisk anlegg ikke vurdert i denne rapport.

TG 1 Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme.

TG 2 Varmtvannstank

VV-beredere 300 liter x 2 stk, montert i rom med sluk.

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Beredere elektrisk tilknyttet med stikkontakt.
Krav til fast el-tilknytning fra 2010 for bereder med effekt 2kW, og fra 2014 for beredere 1,5kW.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etablere fast el-tilknytning.

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.

Nytt anlegg i 2014, byggeår. Sikringsskap med jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

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

TG 0 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygg fundamentert på fjellgrunn.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Drenssystem fra 2014.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i støpt/murt konstruksjon.
For overgang ny til gammel grunnmur, se Terrasse.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning vann i plast, PEL-ledning. Pvc avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

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

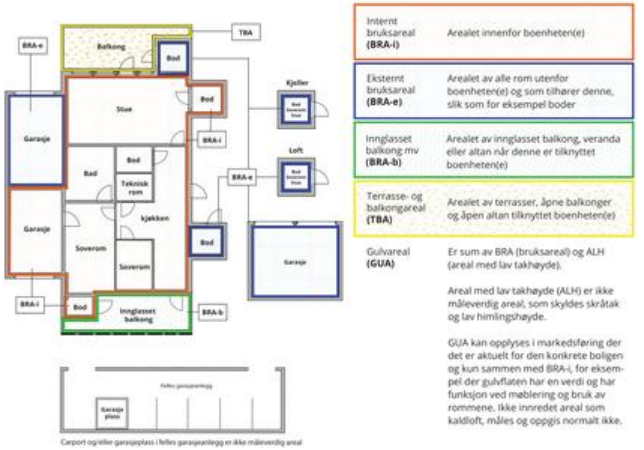
Hva er måleverdig areal?

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.

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	207			207	29		207
2. etasje	20			20	9		20
Underetasje	185	3		188	115		188
SUM	**412**	**3**			**153**		**415**
SUM BRA	**415**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall , Bad , Gang , Soverom , Trapperom , Stue/kjøkken , Garasje , Gang 2, Trapperom 2, Kjøkken		
2. etasje	Trapperom , Bad , Kontor/anneks		
Underetasje	Trapperom , Gang , Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Omkledningsrom , Omkledningsrom 2, Hobbyrom , Vaskerom/wc , Teknisk rom , Bod	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Østre del av garasje

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

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	350	62

Kommentar

Enebolig — I tillegg Bod med utvendig adkomst, 3 kvm.
Tidligere arealregler avviker fra dagens gjeldende måleregler.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2024	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Joachim Branko Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	1	2331		0	1236.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stubben 9

Hjemmelshaver
Brynildsen Cathrine, Hansen Joachim Branko

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etablert og attraktivt boligområde ved Varden på Jeløy.
Eiendom med spesielt gode utsiktsforhold.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2024		Gjennomgått		Nei

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske 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.

Stubben 9, 1512 MOSS
Gnr 1 - Bnr 2331
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Norsk takst

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 boretslaget/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

Norsk takst, 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/ER4050

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Moss

Oppdragsnr.
41-0082/24

Selger 1 navn
Cathrine Brynildsen

Selger 2 navn
Joachim Branko Hansen

Gateadresse
Stubben 9

Poststed
MOSS

Postnr
1512

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 13
Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Fremtind
Polise/avtalenr.: 00021539852

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Forsikringssak

Document reference: 41-0082/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Forsikringssak
Arbeid utført av: Dammyr Entreprenør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Forsikringssak

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Vannskade/frostskade under etg.
Arbeid utført av: Dammyr Bygg AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Forsikringssak

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkyndig
Beskrivelse: Div i boligmappa
Arbeid utført av: Klavestad elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ettersyn for noen år tilbake. Alt er ok.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Zaptec

Document reference: 41-0082/24

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rom i egen bolig leies ut for ca. 11.000kr pr.måned

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 41-0082/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 41-0082/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Brynildsen	fb9a6b939e0d3bc4233324 4960efa05ca86fd92a	29.01.2025 20:18:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Branko Hansen	f27bf741b20f2058fe97e758 b5df662a1653057d	26.01.2025 10:43:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 41-0082/24

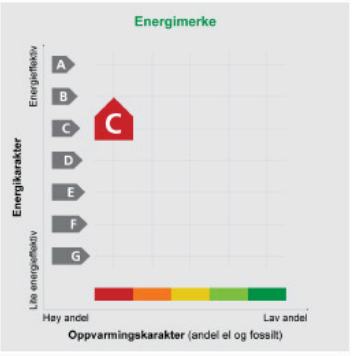
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Stubben 9
Postnr	1512
Sted	MOSS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1
Bnr.	2331
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	145672945
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-897955
Dato	11.06.2018



Innmeldt av	Joachim Branko Hansen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 63 000 kWh pr. år

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

63 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	420
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stubben 9	Gnr: 1
Postnr/Sted: 1512 MOSS	Bnr: 2331
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 11.06.2018 15:00:07	Bygnnr: 145672945
Energimerkenummer: A2018-897955	
Ansvarlig for energiattesten: Joachim Branko Hansen	
Energimerking er utført av: Joachim Branko Hansen	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

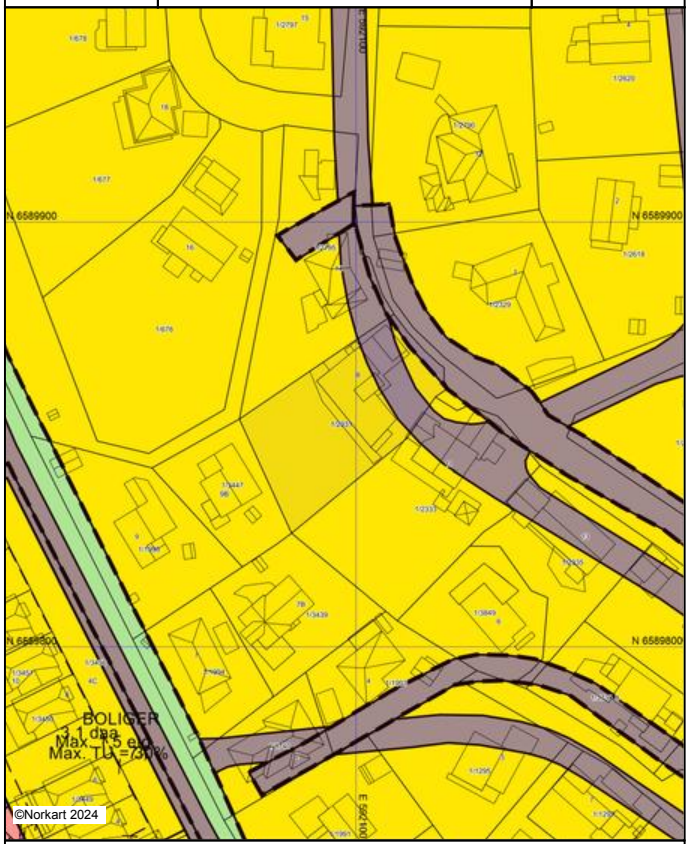
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/2331
Adresse: Stubben 9
Dato: 13.06.2024
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
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Park
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Område for anlegg og drift av kommunaltekn
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Forretning/Kontor
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Byggegrense
Målelinje/Avstandslinje
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

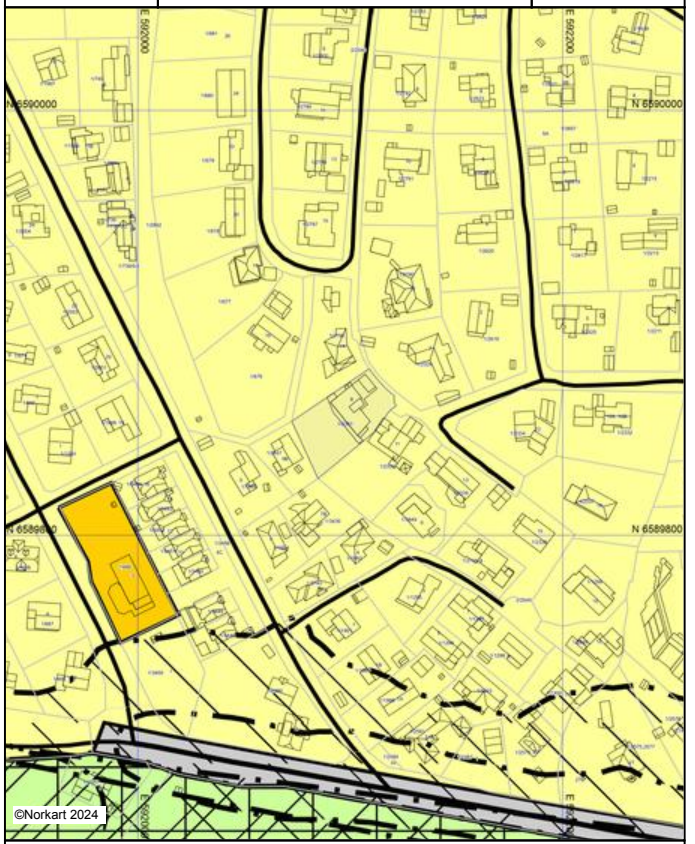
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/2331
Adresse: Stubben 9
Dato: 13.06.2024
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/Kommunedelplan PBL 2008

- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Farleder - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende

Moss kommune

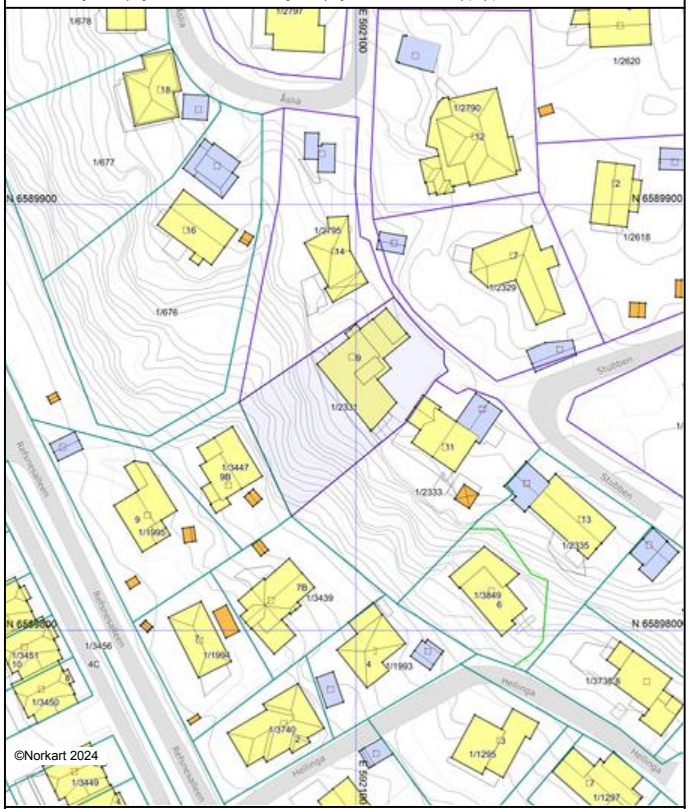
Grunnkart

Eiendom: 1/2331
Adresse: Stubben 9
Dato: 13.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Stubben 9

Nabolaget Varden/Refsnesskogen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Refsnes skole (1-7 kl.)	**8 min**
213 elever, 13 klasser	0.5 km
Ramberg skole (1-7 kl.)	**14 min**
373 elever, 25 klasser	1 km
Reier skole (1-7 kl.)	**17 min**
252 elever, 17 klasser	1.2 km
Torderød skole (1-10 kl.)	**18 min**
87 elever, 8 klasser	1.3 km
Hoppern skole (8-10 kl.)	**9 min**
439 elever, 30 klasser	0.6 km
Kirkeparken videregående skole	**7 min**
710 elever, 28 klasser	2.9 km
Malakoff videregående skole	**9 min**
1000 elever, 46 klasser	4 km

Offentlig transport

Bergersborg	**5 min**
Linje 20, 207	0.3 km
Moss stasjon	**7 min**
Linje RE20, R21	2.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 24 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 20 min**

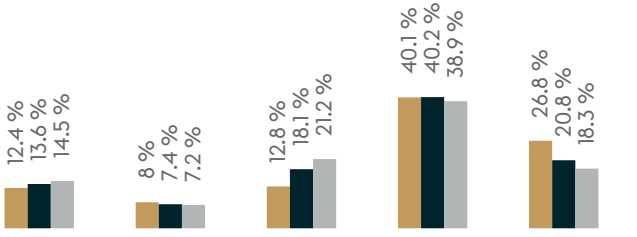
Barnehager

Refsnes barnehage (1-5 år)	**10 min**
52 barn	0.7 km
Bellevue barnehage (1-5 år)	**15 min**
81 barn	1 km
Ramberg barnehage (1-5 år)	**16 min**
60 barn	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Refsnes	**10 min**
Coop Extra Jeløy	**14 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Varden/Refsnesskogen	864	385
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog

Sport

Refsnes skole	8 min
Hoppern skole	9 min
Lasses Gym	6 min
Ditt Treningssenter	6 min

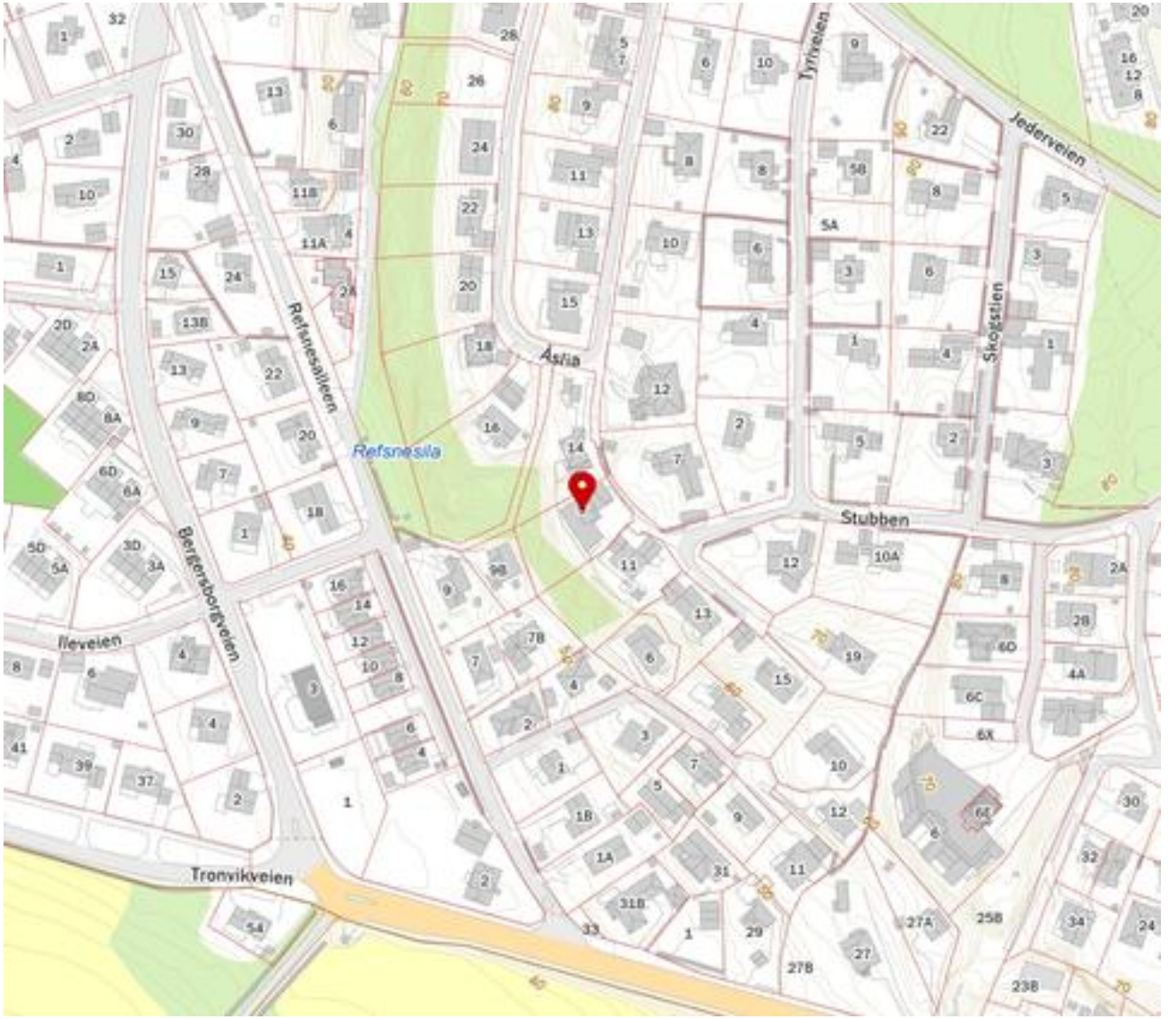
«God avstand mellom husene. Ingen støy. Kort vei til sjøen og skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Gateparkering
Lett 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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/kontorer/moss

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

Vi har alltid tid til å prate om bolig, enten du vil kjøpe eller selge

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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: 41-0082/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stubben 9 1512 MOSS

Betegnelse: Gnr 1, bnr 2331 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