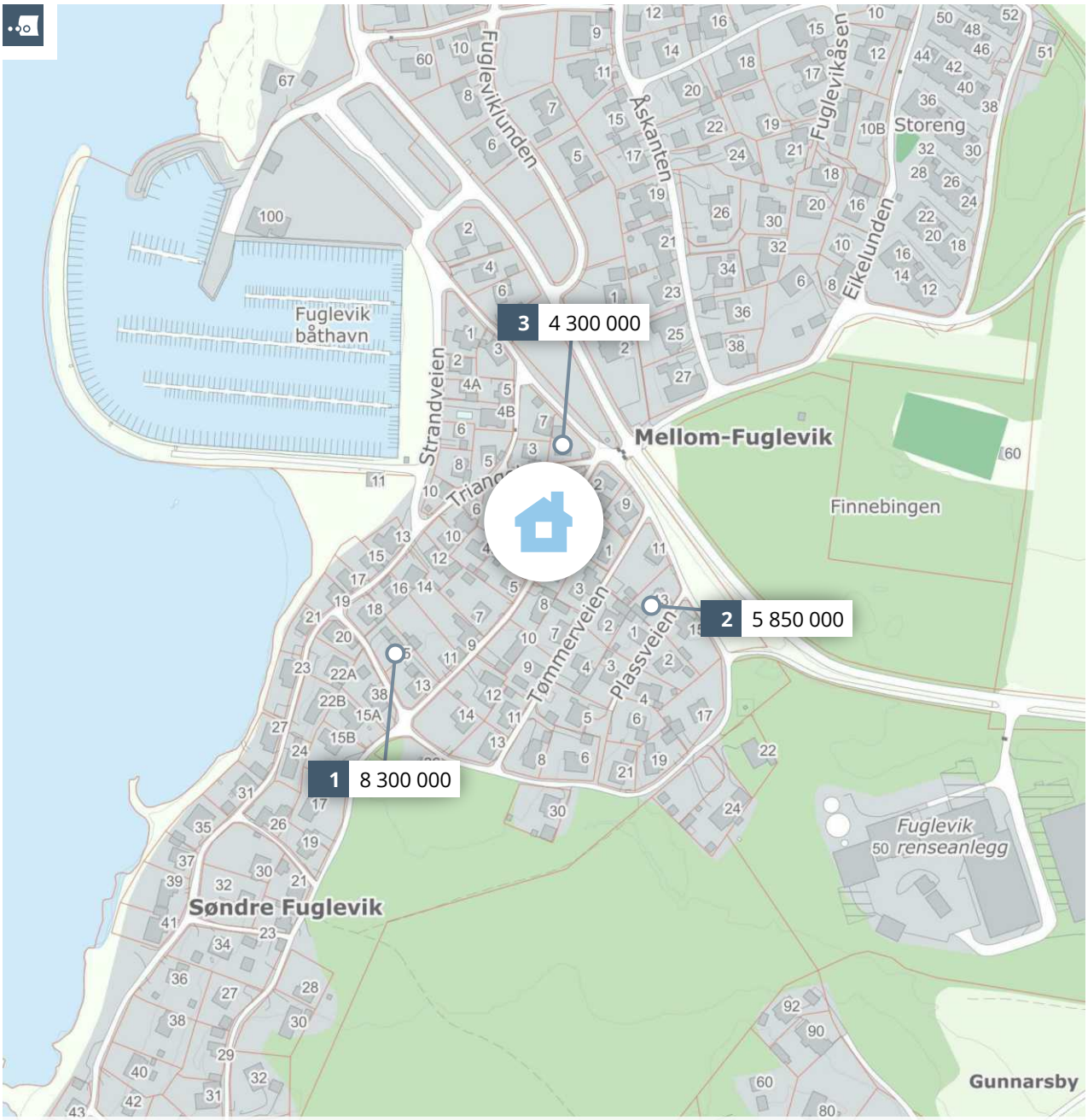
PRIVATMEGLEREN
MOSS

ALFHILD SUNDTS VEI 1



Meglers verdivurdering

ALFHILD SUNDTS VEI 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 20.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Alfhild Sundts vei 1, 1570 DILLING

Selveier fritidsbolig på festetomt, bygget i 1948

GNR 187 BNR 151 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS FUGLEVIK

Verdivurdert til

3 900 000

-	3 900 000	48 148
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	81 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	610 m²
Byggeår	1948

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Finnebingen 25				17.06.2023	8 500 000	**8 300 000**	0	8 300 000	**120 290**
	69 m²	2022	499 m²	3 sov						
2	Finnebingen 13				14.06.2023	4 900 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**83 571**
	70 m²	1946	618 m²	4 sov						
3	Triangelen 1				13.04.2026	4 000 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**78 182**
	55 m²	1935	472 m²	4 sov						

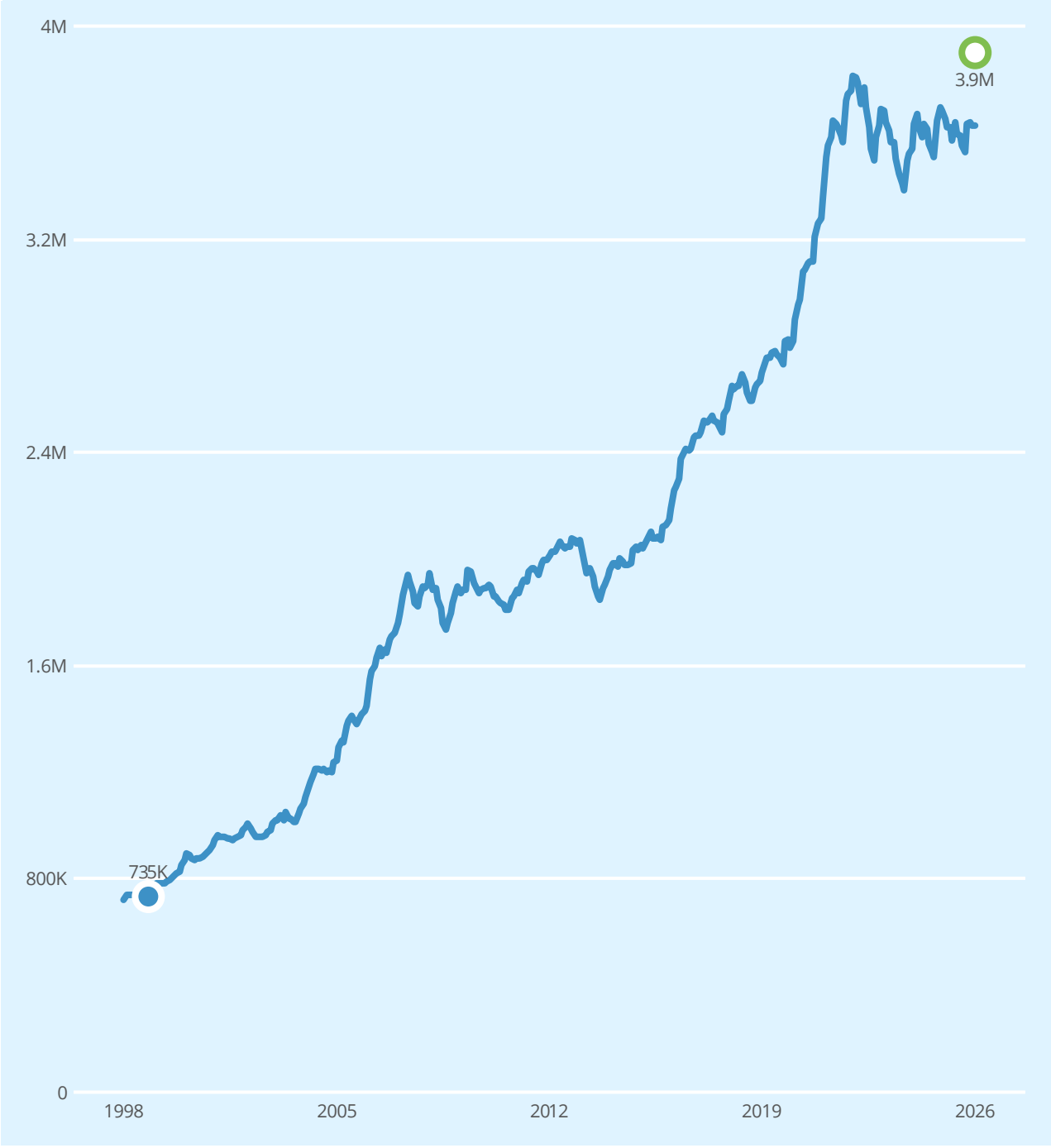
Alfhild Sundts vei 1 er en fin fritidseiendom på Fuglevik. Fuglevik et etterspurt hytteområde med omtrent én times kjøring fra Oslo, kjent for sin landlige ro, grønne omgivelser, og kort vei til sjøen og båthavnen.
Hytta holder en normal standard, men noe behov for oppgraderinger og påkostninger. Her har du et godt utgangspunkt for å skape din hyttedrøm i et populært område, både med tanke på personlig tilpasning og verdiøkning.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.02.1999		17.02.1999	-	735 000	-	735 000

Fritidsboliger til salgs i MOSS kommune nå

3
fritidsboliger til salgs

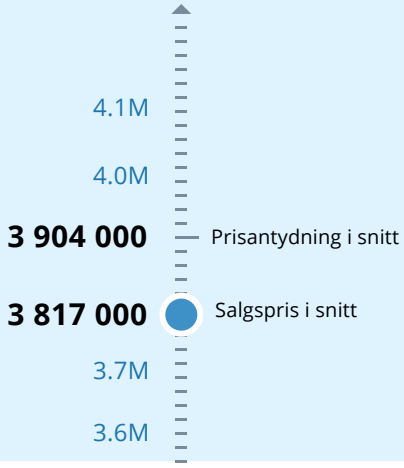


Annonsene har i snitt ligget ute i

10
dager

Fritidsboliger solgt i MOSS kommune siste 9 mnd

11
fritidsboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av

91
dager

for 4.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116260073

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Knut Helge Storflor	Anne Guri Haukvik

Gateadresse
Alfhild Sundts vei 1

Poststed	Postnr
DILLING	1570

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: 1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 27

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 1738978

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

Document reference: 116260073

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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 faglært

Beskrivelse: 1999. Nytt sikringsskap, nye kurser og div ledninger. Nytt inntak.

Arbeid utført av: Storm Elektro AS

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: 27.07.99. Kontroll etter installasjon av sikringsskap mm. Ingen bemerkning.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: 2011. Nytt tak på hytte og garasje/bod.

Arbeid utført av: Svein Lauritzen AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116260073

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

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: 116260073

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 forsikringspremie er 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: 116260073

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Helge Storflor	58264dbf4196dbe373796eaa2f30ef8a4f53da80	09.04.2026 17:56:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Guri Haukvik	6357fba8c83479b5ead721ceed737e7c015a44bd	09.04.2026 17:58:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116260073

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Alfhild Sundts vei 1 , 1570 DILLING
MOSS kommune
gnr. 187, bnr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18520-2041 **Eiendomsverdi ref nr:** YR1727

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på ett plan fra slutten av 40-tallet.
Fritidsboligen er påbygget i 1967 og i 1984.
Bygget holder normal standard.
Oppvarming med vedovn i stuen og ellers panelovner samt varmekabler på bad og vaskerom.
Noe oppgraderinger og påkostninger må påregnes.

Utdrag av tilstand:

Eldre vaskerom.
Noe løs tapet.
Utette rørgjennomføringer i gulvet.
Vannrør i yttervegger.

Eldre bad.
Vannrørene i yttervegger.
Slitasje på gulv.
Noe svakt fall.
Noe oppsvulmede plater bak kabinettet.

Plater/tapet utenfor ene pipevangen.
Det mangler plate under sotluken.
Eldre pipe.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Skjevheter i veggene.

Noe slitasje på de eldste vinduene.
Feil fall på vannbrettet til ene vinduet i stue/spisestue.
Noe antydning til råte i bord inn mot samme vindu.

Riss og sprekkdannelser i flere tak.
Noe bobler, riss og løs tapet på veggene.
Merker i tregulvene.

Eldre enkel kjøkkeninnredning.
Noe fuktskjolder i skapet under vasken.

Vann og avløpsrør fra 80-tallet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bygget har krypkjeller.
Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.
Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Fritidsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Gammel takshingel under platene.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Utvendig stående bordkledning.
Saltak
Takkonstruksjonen har plassbygde takstoler i tre.
Undertak av rupanel.
Utvendig adkomst til loft.
Ikke gulv på loftet, kun noen bord som er lagt ut.
Begrenset inspeksjon av loft.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
3 vinduer fra 2008
Hytta har malt hovedytterdør med glassfelt.
Ny lås på ytterdøren i 2024.
Terrassedør med enkelt glass.
Fra stuen er det utgang til en terrasse med tak.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og tregulv på kjøkkenet og i vindfanget.
vegger med tapet.
Himlinger med plater, takess og slettmalte flater.
Boligen har mursteinspipe.
Dovre vedovn i stuen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Innvendige hvite fyllingsdører.
Tredør inn til badet.

VÅTROM

Gå til side

Ukjent byggeår på badet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Varmekabler.
Sluk.
Baderomsplater på veggene.
Badet har gulvstående wc, servant, speil, sideskap og dusjkabinett.

Ukjent alder på vaskerommet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Sluk.
Vegger med tapet.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Adkomst til badet fra vaskerommet.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Eldre malt kjøkkeninnredning.
Benkeplate i stål.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i veggene.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16/13 og 10 amp.
Panelovner fra 2011.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Ringmur av betong og deler med Leca.
Plen mot grunnmuren.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

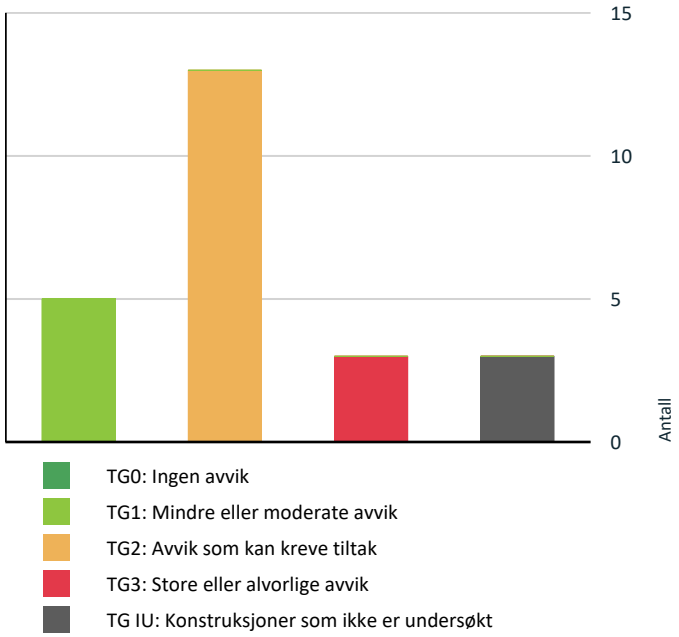
Ukjent om det foreligger tegninger fra byggeåret.
Siste tegninger fra 1984 i forbindelse med tilbygg av vaskerom og bad stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ferdigattest fra 1985.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

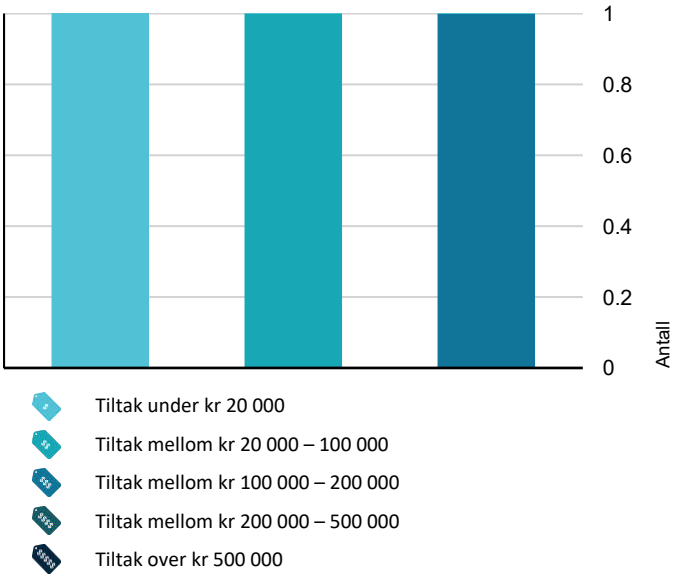
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og boder er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg
1984	Tilbygg

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Gammel takshingel under platene.
Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier



Takplater fra 2011.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.

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

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



Stigetrinn til pipen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur ved tilbygget til bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Råte i enkelte bord.



Skjevheter i veggene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen har plassbygde takstoler i tre.
Undertak av rupanel.
Utvendig adkomst til loft.
Ikke gulv på loftet kun noen bord som er lagt ut.
Begrenset inspeksjon av loft.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.


Begrenset gangmuligheter på loftet.


Forskjellige typer isolasjon på loftet.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
3 vinduer fra 2008

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

Noe slitasje på de eldste vinduene.
Feil fall på vannbrettet til ene vinduet i stue/spisestue.
Noe antydning til råte i bord inn mot samme vindu.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.


Vindu fra 2008.


Feil fall på vannbrettet til ene vinduet samt noe antydning til råte i bord inn mot vinduet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hytta har malt hovedytterdør med glassfelt.
Ny lås på ytterdøren i 2024.

Tilstandsrapport

Terrassedør med enkelt glass.



Ytterdøren.



Terrassedøren

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en terrasse med tak.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Terrassen



Slitasje på terrassebordene.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvene er belagt med laminat og tregulv på kjøkkenet og i vindfanget.
vegger med tapet.
Himlinger med plater, takess og slettmalte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Riss og sprekkdannelser i flere tak.
Noe bobler, riss og løs tapet på veggene.
Merker i tregulvene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noen oppgraderinger må påregnes.

Tilstandsrapport



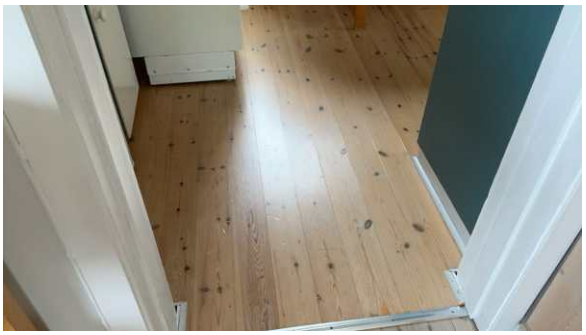
Laminatgulvene er fra 2011.



Riss og skader i taket på kjøkkenet.



Bobler i tapeten.



Noe merker i tregulvene.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Dovre vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vedovn i stuen



Det mangler plate under sotluken



Plater/tapet utenfor ene pipevangen

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite fyllingsdører.
Tredør inn til badet.



Vitrinedør i vindfanget.

VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Ukjent alder på vaskerommet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Sluk.
Vegger med tapet.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Adkomst til badet fra vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Noe løs tapet.
Utette rørgjennomføringer i gulvet.
Vannrør i yttervegger.
Tg er også satt etter alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Anbefaler oppgradering av våtrommet.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerommet.



Utett rørgjennomføring i gulvet.

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Våtsoner mot yttervegger og bad.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ukjent byggeår på badet.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Belegg på gulvet.
Varmekabler.
Sluk.
Baderomsplater på veggene.
Badet har gulvstående wc, servant, speil, sideskap og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vannrørene i yttervegger.
Slitasje på gulv.
Noe svakt fall.
Noe oppsvulmede plater bak kabinettet.
Tg er også satt etter alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler oppgradering av våtrommet.
Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Nytt kabinett i 2018



Merker på gulvet.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Våtsoner mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre malt kjøkkeninnredning.
Benkeplate i stål.
Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Eldre enkel innredning.
Noe fuktskjolder i skapet under vasken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



Kjøkkenet.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

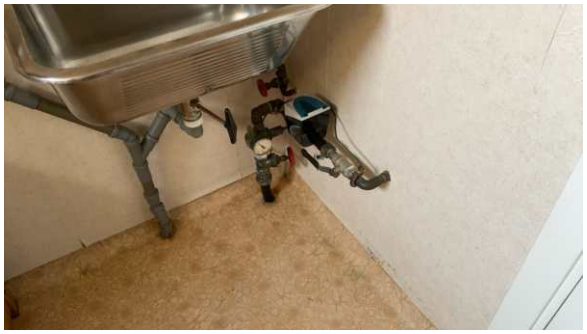
TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vannmåler og stoppekran på vaskerommet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon.
Ventiler i veggene.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

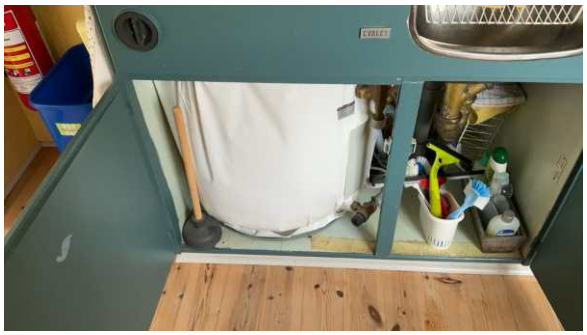
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.



Tanken er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 40 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16/13 og 10 amp.
Panelovner fra 2011.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Skiftet til automatsikringer og tilhørende ledninger i 1999.
Arbeidet ble utført av Storm Elektro as

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.



Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong og deler med Leca.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Plen mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarsler og slukkeappart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Etterslep på vedlikehold.

Beskrivelse
Enkel garasje med tilhørende bod.
Støpt dekk i garasjen tregulv i boden.
Yttervegger av reisverk med utvendig liggende trekledning.
Sidehengslet garasjeport.
En boddør.
Pulttak med stålplater.
Takplatene er fra 2011.

Garasjen holder nøktern standard.
Råte i flere kledningsbord og i garasjeporten.
Riss og skader i dekket.
Skjevheter i konstruksjonen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

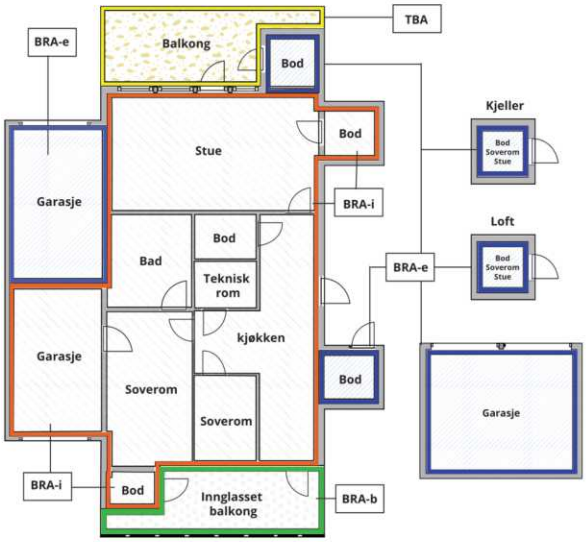
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	81	1		82	6
SUM	**81**	**1**			**6**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, spisestue, stue, soverom, kjøkken, soverom 2, vaskerom, bad	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ukjent om det foreligger tegninger fra byggeåret.
Siste tegninger fra 1984 i forbindelse med tilbygg av vaskerom og bad stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ferdigattest fra 1985.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	81	0
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	187	151		0	610.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Alfhild Sundts vei 1

Hjemmelshaver

Knut Helge Storflor og Anne Guri Haukvik gjelder feste.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende på Fuglevik i Moss kommune.
Kort vei til Fuglevik-stranda og Fuglevik-marina.
Fine turmuligheter i området med kyststien og blomsterstien.
Kort vei til Evje golfbane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Festet tomt på ca 610m2.
Tomten er opparbeidet med plen, hekk og noe beplantning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av fritidsbolig på ett plan fra slutten av 40-tallet.
Fritidsboligen er påbygget i 1967 og i 1984.
Står en eldre garasje med tilhørende bod på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	1738978			

Kommentar
Polise ikke fremlagt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.04.2026		Gjennomgått		Nei
Festekontrakt			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YR1727

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter for Fuglevik Vel og Veilag

Revidert etter årsmøte juli 2025

Innledning
Vedtektene regulerer både forhold som gjelder veier i området angitt i vedlegg til §2, og andre felles interesser innenfor samme område. Medlemskap i Veilaget er obligatorisk for alle med hytter og hus innenfor det definerte området. Medlemskap i Fuglevik Vel er frivillig.

Kapittel I Veilaget
§ 1 Bakgrunn og formål
Når privat vei blir brukt som felles adkomst for flere eiendommer, plikter hver eier, bruker eller den som har bruksrett, å holde veien i forsvarlig og brukbar stand. Brukerne utgjør etter vegloven automatisk et veilag, og de kan organisere dette slik de finner det hensiktsmessig.

Veilaget skal stå for den daglige driften av de private veiene som kommer frem av § 2, på de vilkår som kommer frem av disse vedtektene.

Veilaget skal:
*Sørge for at veiene er i forsvarlig og brukelig stand bl.a. ved å sørge for løpende vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veien.
*Kreve inn avgifter til dekning av Veilagets utgifter
*Søke kommunen/grunneier om støtte til drift og vedlikehold av veiene.

§ 2 Veier omfattet av Veilaget
Veilaget omfatter veistrekningene omtalt vedlegg 1 til vedtektene (nedenfor benevnt "Veiene"). Dette gjelder hytte- og hustomter på Fuglevik nord og Fuglevik sør i Moss kommune.

§ 3 Medlemskap
Alle som eier, leier eller fester tomt, bolig eller fritidsbolig med adkomst via Veiene, skal være medlemmer av Veilaget, og er bundet av Veilagets vedtekter.
Som ett Medlem i relasjon til reglene om årsavgift og stemmerett regnes hver juridisk enhet (gnr. og bnr. eller snr., evt. andelslagsnummer) med tilknyttet boenhet. Ved usikkerhet knyttet til hva som skal regnes som ett Medlem avgjøres dette av styret.

Hvert Medlem skal til enhver tid ha én kontaktperson, og må påse at Styret er orientert om hvem dette er med riktig kontaktinformasjon på epost og telefon.

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Dersom en eiendom blir delt, og den fradelte parsellen sokner til Veien, blir også den nye parsellen Medlem i Veilaget.

§ 4 Regnskaps- og arbeidsår
Regnskapsåret følger kalenderåret. Valg og evt. godtgjørelser til styret følger perioden mellom årsmøtene.

§ 5 Innkalling til årsmøtet
Årsmøtet kalles inn av styret. Senest to uker før årsmøtet skal styret sende melding til Medlemmene om dag, dato, sted og klokkeslett for årsmøtet. Innkallingen skal også inneholde saksliste, styrets årsberetning, regnskap, budsjettforslag samt innkomne forslag. Det skal spesielt fremgå dersom en sak kun gjelder Fuglevik Vel. Innkallingen med saksdokumenter legges ut på hjemmesiden til Fuglevik Vel og Veilag.

Ved vedtektsendring skal hovedinnholdet i den nye vedtekten gjengis i innkallingen. Årsmøtet kan ikke treffe bindende beslutninger i saker som ikke er nevnt i innkallingen.

Forslag fra Medlemmene må være mottatt av styret senest to uker før årsmøtet for å bli votert over på årsmøtet. Styret skal bekrefte mottaket av forslag.

§ 6 Ordinært årsmøte
Årsmøtet er Veilagets overordnede organ og avholdes en gang hvert år innen 15 juli. Bare Medlemmer i Veilaget har møte- og stemmerett på årsmøtet. Årsmøtet skal også være årsmøte for Fuglevik Vel.

Årsmøtet er vedtaksdyktig uansett antall møtende. Årsmøtet skal treffe beslutninger i følgende saker:
1. Konstituering
2. Valg av møteleder og protokollfører, godkjenne innkalling, og saksliste
3. Velge 1 person som sammen med møteleder skal underskrive protokollen
4. Gjennomgå årsberetning fra styret
5. Godkjenne revidert regnskap
6. Gjennomgå budsjettforslag
7. Fastsette medlemsavgift for Fuglevik veilag
8. Fastsette medlemsavgift for Fuglevik Vel
9. Fastsette evt. godtgjørelse til styret
10. Valg av styreleder, styremedlemmer og vararepresentanter som står på valg
11. Valg av vei-ansvarlig for nord og sør fra styremedlemmene
12. Valg av revisor
13. Velge valgkomité
14. Behandle innkomne saker

Det skal føres protokoll for årsmøtet, som gjøres tilgjengelig for medlemmene.

§ 7 Stemmerett og fullmakter
Hvert Medlem iht. § 3 andre ledd har én stemme. Uenighet om hvem som stemmer for en eiendom avgjøres av årsmøtets møteleder.

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall (mer enn 50 % av de avgitte stemmer fra de fremmøtte). Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.
Ett medlem kan avgi skriftlig forhåndsstemme i utsendte saker.
Et medlem kan gi et annet medlem skriftlig fullmakt til å stemme på sine vegne.

Et medlem kan ha stemmefullmakt fra inntil tre -3 – andre medlemmer. Fullmakter leveres styret senest med møtets åpning.

For saker som kun angår Fuglevik Vel har kun medlemmer av velforeningen stemmerett.

§ 8 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 20 Medlemmer forlanger det. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle den eller de saker som kravet om slikt årsmøte omfatter, og som er kunngjort i innkallingen. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes snarest mulig og innen fire uker etter at skriftlig krav om dette er fremsatt for styret. Reglene om ordinært årsmøte gjelder tilsvarende så langt de passer. Dersom innkallingen kun gjelder saker som berører Fuglevik Vel, skal dette komme frem av innkallingen.

§ 9 Styret og styrets sammensetning
Årsmøtet skal velge et styre for Veilaget. Styret skal bestå av leder og 2 til 5 styremedlemmer og minst 2 varamedlemmer. Styreleder og styremedlemmene velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Årsmøtet skal påse en god kontinuitet for styret slik at ikke alle er på valg samme år.

Styret i Veilaget skal være det samme som styret for Fuglevik Vel.

§ 10 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av veiene i samsvar med Veilagets formål og veilovens kap. VII, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal også ivareta Fuglevik Vels interesser i samsvar med vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Det skal føres møtereferat fra styremøtene.

Styret skal sørge for å informere medlemmene om vesentlige beslutninger eller saker mellom årsmøtene, via hjemmesiden.

§ 11 Avstemning
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

§ 12 Veiavgift
Hvert Medlem er pliktig til å betale årlig avgift til Veilaget.
Avgiften fastsettes av årsmøtet på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter Veilaget har hatt eller vil ha til forvaltning av veiene, herunder ekstraordinært vedlikehold, utbedringer eller lignende, og til administrasjon.

Veilagets styre kan ved behov vedta ekstraordinære avgifter.

§ 13 Særavgift for ekstraordinær bruk av veien
Dersom et Medlem har behov for å bruke veiene i strid med vedtektene, eller i strid med pålegg fra årsmøte, eller fra styret, kan styret gi dispensasjon til slik bruk, eventuelt mot en særlig avgift.

§ 14 Bruk av veiene
Transport må ikke skje når det kan være fare for skade på veibane, stikkrenner eller grøfter.

Ved bygging av bolig/hytte, utvidelse av eksisterende bebyggelse, større rehabiliterings- og/eller anleggsarbeid, skal eier av medlemseiendom i Velveilaget melde fra om dette til Styret. Det skal foretas befaring av veien(e) før og etter arbeidet igangsettes og når arbeidet er ferdig.

Før arbeid igangsettes kan det vurderes om det skal betales inn et depositum fastsatt etter styrets skjønn.

For å forebygge mulige tvister, er det en fordel at veien(e) fotograferes ved befaringene før og etter arbeidene. Både utbygger og representant for styret, skal være til stede ved befaringen. Slitasje og eventuelle skader på veien(e) utbedres og dekkes av utbygger. Er kostnadene mindre enn det evt. depositum, refunderes det overskytende til utbygger.

§ 15 Sanksjoner ved medlemmers mislighold
Dersom noen av Veilagets Medlemmer misligholder lagets vedtekter eller pålegg fra årsmøtet eller

Styret f.eks. ved ikke å betale avgiften, kan Styret iverksette misligholds sanksjoner. Medlemmet må dekke alle kostnader knyttet til rettslig inndrivelse av kravet.

§ 16 Ansvar for skade på veiene
Medlemmer og andre som bruker veiene er personlig ansvarlig for skader de påfører veiene.
Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for Medlemmets/brukerens regning.

§ 17 Utmelding
Medlemmer har ikke adgang til å melde seg ut av Veilaget. De enkelte Veiene kan melde seg ut ved å etablere eget veilag forutsatt nødvendig 2/3 flertall i de veiene det gjelder.

§18 Endring av vedtektene
Årsmøtet kan endre disse vedtektene ved 2/3 flertall av de fremmøtte.

§ 19 Forholdet til veiloven
Veiloven av 21. juni 1963 nr. 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går vedtektene foran veiloven.

Kapittel II – særskilt for Fuglevik Vel

§20 Formål Fuglevik Vel

Fuglevik Vel skal ivareta medlemmenes felles interesser som ikke er knyttet til Veilaget i samsvar med kapittel I.

§21 Medlemskap

Fuglevik Vel er åpent for alle som er medlem av veilaget. Det fastsettes særskilt kontingent for Fuglevik Vel. Ellers gjelder rett til medlemskap for alle som faller inn under §3 Medlemskap ovenfor.

§22 Årsmøte

Kun medlemmer i Fuglevik Vel har stemmerett. Ellers gjelder bestemmelsene for Veilaget også for Fuglevik Vel så langt de passer.

§23 Styret

Styret i Veilaget skal også være styre i Fuglevik Vel.

§24 Vedtekter og oppløsning

Endringer av vedtektene som kun berører Fuglevik Vel kan gjøres med minst 2/3 flertall.
Oppløsning av Fuglevik Vel kan gjøres dersom det på 2 påfølgende årsmøter oppnås 2/3 flertall for oppløsning. Midler fra vellet skal ved oppløsning overføres veilaget. Kun medlemmer av vellet har stemmerett etter denne bestemmelsen.

Referat årsmøte Fuglevik Vel og Veilag 2025

Møte ble avholdt **søndag den 6. juli Kl. 14:00** på Naustet.

Saksliste:

1. **Konstituering**
    - Valg av Øyvind Eskevik som ordstyrer og Mette Kaspersen som referent
    - Godkjenning av innkallingen
    - Opptelling av stemmeberettigede: 29, inkludert styremedlemmer
    - Valg av medlem Siri Ellingsen til signering av protokoll, sammen med styreleder

Oppsummering: Alle punkter godkjent, med innspill om at sakslisten bør være identisk med oppsett i vedtekter til neste årsmøte.

2. **Styrets årsberetning**

Oppsummering: Styrets årsberetning for 2024/2025 ble gjennomgått og godkjent. Styret tar med seg innspill om at det skal sendes ut en oversikt over antall medlemmer, som vil gjøre det mer oversiktlig for medlemmer å følge med på hvor mange som skal betale. I tillegg skal styret ta med seg viktigheten av at tall og tekst stemmer overens, eksempel fra årsmøte om kostnader til brøyting/veivedlikehold før/etter nyttår. Vi er takknemlige for alle konstruktive innspill, dette gjør oss bedre.

3. **Regnskap 2024**

Oppsummering: Regnskapet for 2024, med kommentarer fra revisor, ble gjennomgått og godkjent. Styret tar med seg innspill om at vi skal sjekke opp at vi ikke betaler for flere nettsider enn vi skal.

4. **Budsjett 2026**

Oppsummering: Budsjett for 2026 ble gjennomgått og godkjent.

Det ble presisert at fastsetting av styrehonorar ikke var satt som et eget punkt på sakslisten. Styrehonorar er oppført med Kr. 25.000 i budsjettet for 2025. Dette utbetales i 2025 og gjelder for funksjonsåret som har gått, altså fra juli 2024 til juli 2025. Det blir da årsmøtet som godkjenner honoraret for arbeidet som er utført.

5. **Fastsettelse av kontingent for Fuglevik Vel for 2026**

Oppsummering: Denne er frivillig og vil være uendret fra 2025 til 2026 på Kr. 100,-. Dette ble godkjent.

6. Fastsettelse av kontingent Fuglevik veilag for 2026

Oppsummering: Denne er økt med Kr. 100,- og blir for 2026 Kr. 950,-. Dette ble godkjent. Det var innspill på at styret kan presisere ytterligere til hytteeiere at denne kontingenten ikke er valgfri.

7. Valg

- Leder: Øyvind Eskevik (Tlf: 932251909) - velges for 2 nye år
- Styremedlem (økonomi): Bodil Nordal (Tlf: 92800030) – ble valgt inn i styret for 2 år, rett etter årsmøte i 2024, og har ett år igjen. Bodil har gjort en fantastisk jobb som økonomiansvarlig.
- Styremedlem (veiansvarlig Fuglevik sør): Alf Øyvind Tveter (Tlf: 90794130) – velges for 2 nye år.
- Styremedlem (veiansvarlig Fuglevik nord): Natalie Hjersing (Tlf: 92853828) – velges for 2 nye år.
- Styremedlem (sekretær): Mette J. Kaspersen (Tlf: 95751566) – velges for 2 nye år.
- Varamedlem i styret: Gunnar Gabrielsen (Tlf: 91338891) ble valgt for 2 år i 2024. Varamedlemmer skal kun velges for ett år av gangen. Gunnar velges derfor for 1 nytt år.
- Varamedlem i styret: Jan Morten Kolstad (Tlf: 95907555) – ble valgt for 2 år i 2024. Varamedlemmer skal kun velges for ett år av gangen. Jan Morten velges derfor for 1 nytt år.
- Valg av revisor: Petter Schmedling ble valgt for 1 nytt år.
- Valgkomité: Kjersti Vollebæk Jensen velges for 2 nye år og Jens Olav Jensen ble valgt for 2 år i 2024, og har ett år igjen av perioden.

  Oppsummering: Valgkomiteen redegjorde for nytt valg. Dette ble godkjent.

8. Innkomne forslag

Det var kun innkomne saker fra styret.

Styret har følgende forslag til endring av Vedtektene for Fuglevik Vel og Veilag av 2022:

1. Under Innledning

Veilaget på Fuglevik er organisert som to avdelinger, en for Fuglevik nord og en for Fuglevik sør. De to veilagene, samt vellet har særskilt økonomi og kan fastsette hver sin kontingent.

Forslag å fjerne dette.

2. Under § 5 Innkalling til årsmøtet
Forslag å legge til følgende setning*: Innkallingen med saksdokumenter legges ut på hjemmesiden til Fuglevik Vel og Veilag.*

3. Under § 6 Ordinært årsmøte Punkt 5.
Godkjenne revidert regnskap for Vellet og de to veilagene
Forslag å fjerne: *for Vellet og de 2 veilagene*

4. Under §22 Årsmøte Regnskapet for Fuglevik Vel behandles særskilt under årsmøtet for Veilaget.
Forslag å fjerne dette.

Oppsummering: Alle forslag ble gjennomgått og godkjent.

9. Avslutning

Årsmøte ble hevet og vi gikk over til medlemsmøte

Med vennlig hilsen

Styret i Fuglevik Vel og Veilag

Medlemsmøte

1) Uønskede planter - Parkslirekne

Jens Olav Jensen fortalte om planter som ødelegger vegetasjonen. Det ble oppfordret til at hver og en av oss klipper ned buskene, legger disse i sekker, merkes og kjøres til Solgård skog. Det skal være gratis å levere. Legg så markduk over området som er kappet ned. Denne må ligge på i 3-5 år. Kommer det et skudd kan dette dras opp.

Det ble fremmet forslag om å ta kontakt med kommunen for at de skal sende ut et infoskriv om planten, hvordan den ser ut og hvordan man kan gjøre det for å bli kvitt den en gang for alle.

Dette må vi gjøre sammen som en dugnad!!!

Avklaring:

Jens Olav Jensen skal ta kontakt med kommunen og høre hva de kan bidra med og kommer tilbake til styret etter dette. Kan de bidra med sekker og duker?

Avhengig av hva som kommer ut av samtalen med kommunen, skal styret avgjøre hva velet kan bidra med av duker og sekker. Dette kommer vi tilbake til når vi vet mer hva kommunen kan bidra med.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Skogstien 1		87	1	Tomt 47

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Hytte	11.7.1984	dato 14.8.1984	sak	187/1984

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Håkon Anker Øvergård	Skogstien 1, 1570 Dilling	65732

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ingrid Øvergård	" "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Rygge Rådhus, den 8. januar 1985,

Bjørn Christiansen
bygningssjefen

Sendes:

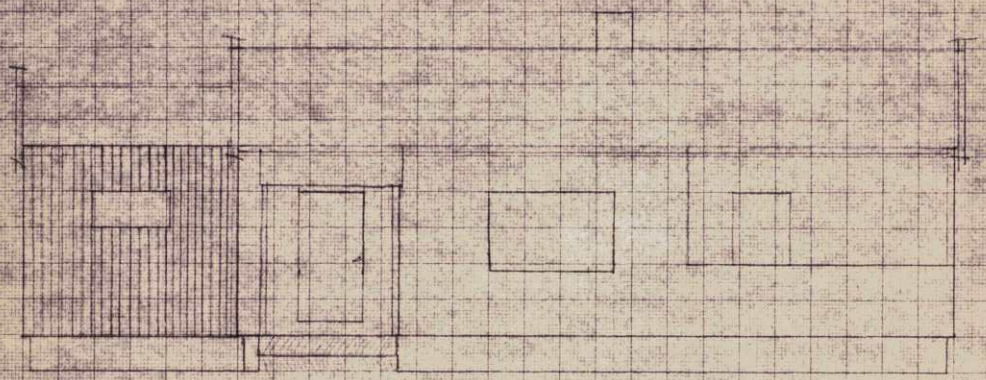
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

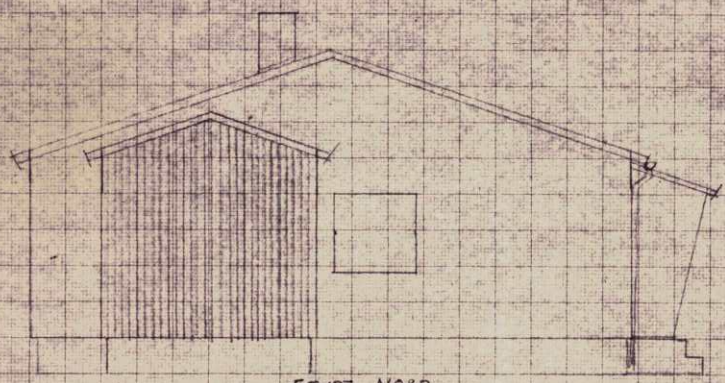
Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

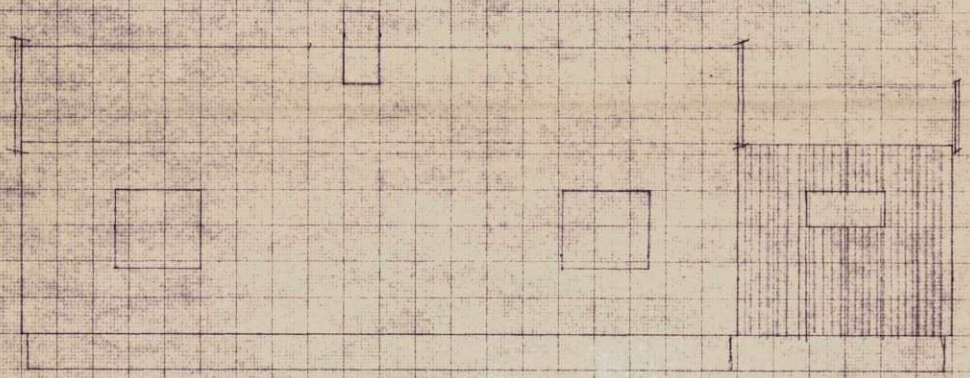

Åsfaret
Askanten
Storengveien
Storeng
Strandveien
Finnebingen
Triangelen
Skogstien
Tømmerveien
Finnebingen



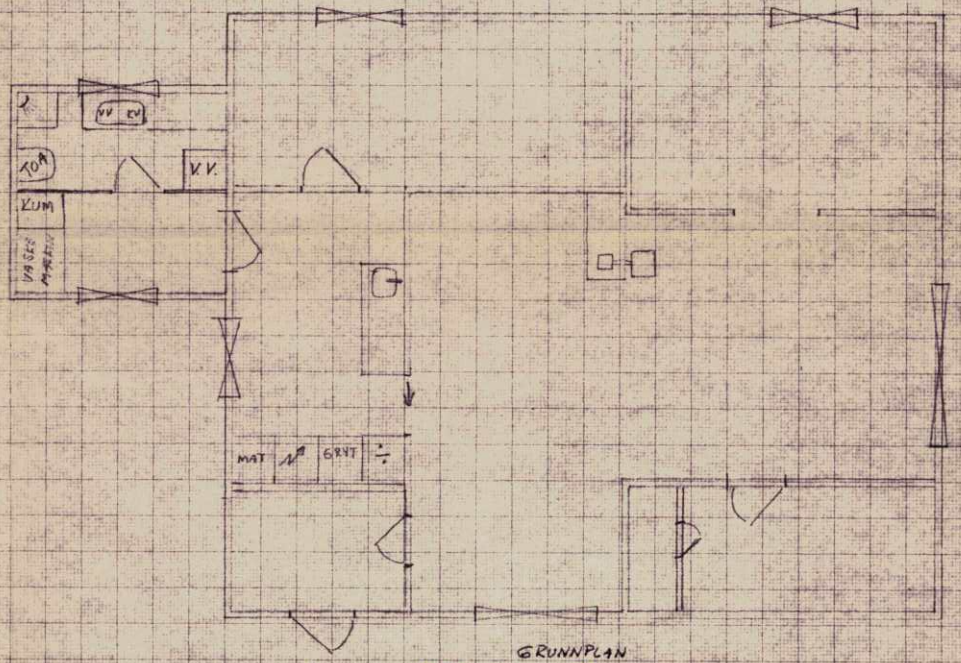
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST



GRUNNPLAN

Sak nr. 187 1984
Godkjent i bygningrådets møte
den 14.8.1984

TILLBYGG REIST I LETT
BINDINGSVERK 50x100.
FULLISOLERT 200 mm GULV
OG TAK 100 mm VEGGER
BYGGET PÅ STOPT PLATE

TILLBYGG TIL	1:50
SKOGSTIEN 1, FUGLEVIK	
RYGGE KOMUNE	
BYGGHERRE:	TEGN. 24/4-84
HÅKON ANKER ØVERGÅRD	

0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Moss kommune

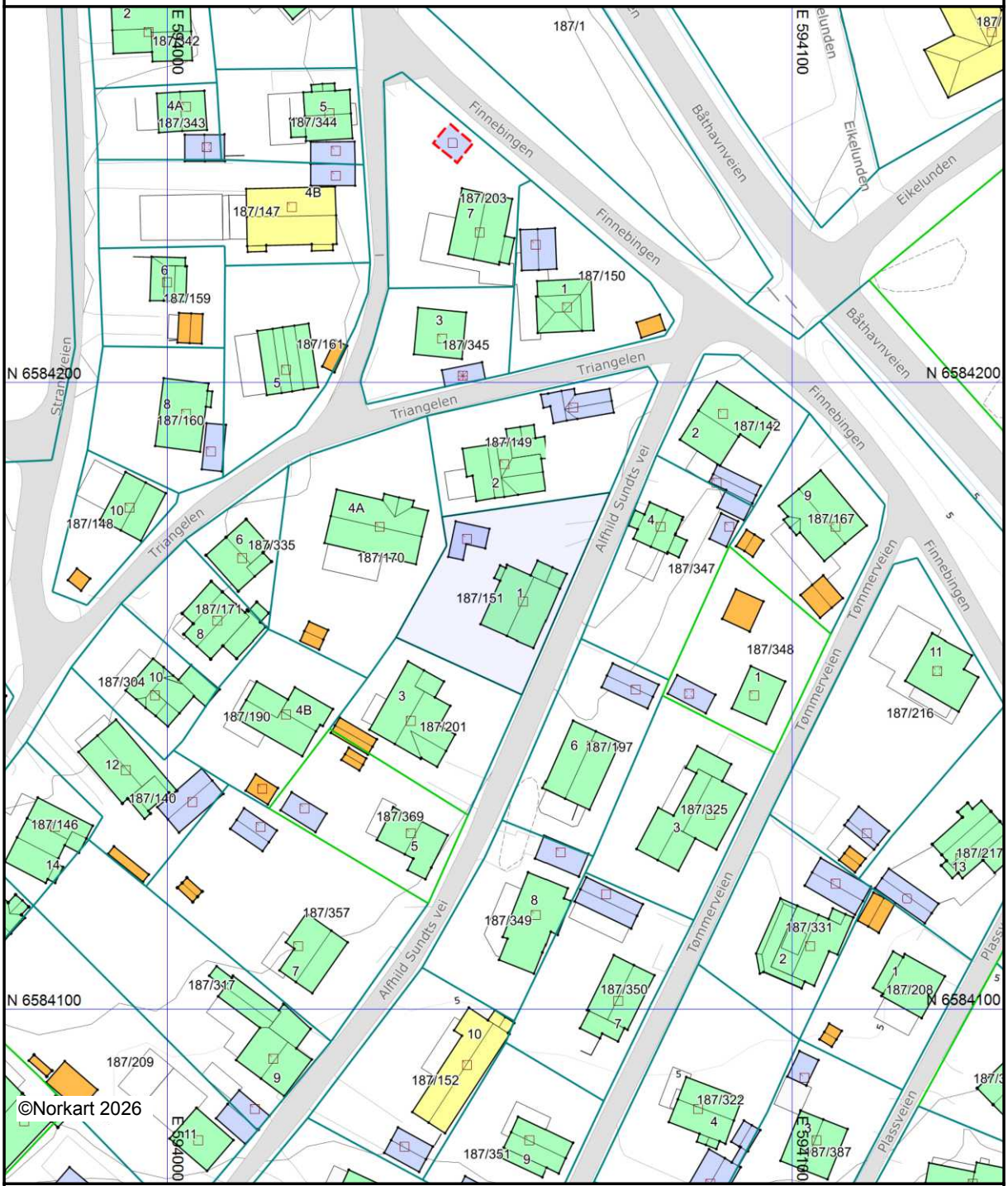
Grunnkart

Eiendom: 187/151
Adresse: Alfhild Sundts vei 1
Dato: 01.04.2026
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.

Oversiktskart

Adresse: **Alfhild Sundts vei 1, 1570 Dilling**
Gnr/Bnr: **3103/187/151/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 610 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.04.2026

N



Matrikkelkart

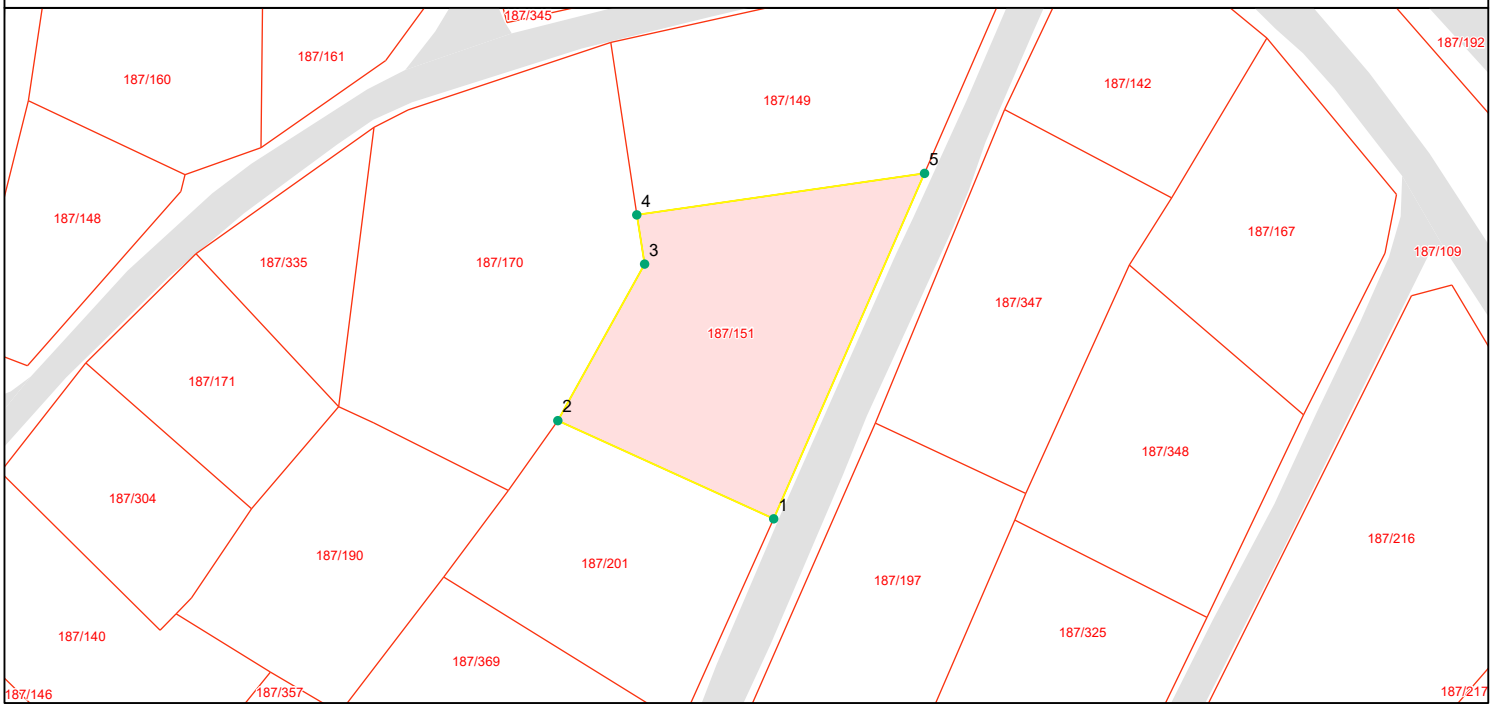
Adresse: **Alfhild Sundts vei 1, 1570 Dilling**
Gnr/Bnr: **3103/187/151/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 610 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.04.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 610 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6584150.14	594056.8	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	22.16	0
2	6584159.32	594036.65	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	16.74	0
3	6584173.96	594044.75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	4.66	0
4	6584178.56	594044.02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	27.16	0
5	6584182.44	594070.88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	35.26	0

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 01.04.2026

Salg av eiendommen gnr. 187, bnr. 151 i Moss

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til hasan.ozbal@privatmegleren.no

Festeavgift	Kr. 4 971,-
Restanse festeavgift	Kr. 0
Festeavgift ajour, betalt for år:	2026
Neste regulering av festeavgift	2033
Reguleres iht. konsumprisindeks	Ja
Mulighet for innløsing av festetomten Eventuell til hvilken pris	Ja, til 40% av råtomttakst hvert 10. år iht. tomtefesteloven (siste mulighet i 2026, neste i 2036), ellers iht. råtomttakst, mulig rabatt fastsettes av grunneiere.
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Moss

Hasan Øzbal
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: +47 95 70 94 21
E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

DAGBOKFØRT
30. 04. 90
MOSS BYRETT
DAGBOKNR.: 4421

F E S T E K O N T R A K T

M E L L O M

FUGLEVIK SAMEIE V/

ANNE SOFIE SUNDT SØDRING, GERD SUNDT GJERSØE, INGRID SUNDT JENSEN,

(eiere av gnr. 87, bnr. 109 og gnr. 87, bnr. 59 i Rygge)

O G

Ingrid Øvergaard

(fester)

Kontrakten er utstedt i to eksemplarer.

F E S T E K O N T R A K T

Mellom Fuglevik Sameie, v/Anne Sofie Sundt Sødring, Gerd Sundt Gjersøe og Ingrid Sundt Jensen som er eiere av hytteområdene Fuglevik Syd og Fuglevik Nord, gnr. 87, bnr. 109 og gnr. 87, bnr. 59 i Rygge, nedenfor kalt bortfester og

NAVN : Ingrid Øvergaard

ADRESSE : Skogstien 1, Fuglevik, 15700 DILLING

PNR. : 120523 [redacted]

nedenfor kalt fester, er dags dato inngått slik festekontrakt :

1. OBJEKTET.

Festet i nærværende kontrakt omfatter tidligere oppmålt tomt på ca. ~~600~~ 610 m2 beliggende i Skogstien 1, GNR 87, BNR 151.

Det endelige areal fastsettes i henhold til oppmålingen beskrevet nedenfor. Festeavgiften betales i henhold til dette endelige areal.

Tomtens størrelse og arrondering fremgår av vedlagte kart hvor tomtens koordinater er angitt.

Tomten er ikke fradelt bortfesters eiendom ved inngåelsen av nærværende kontrakt. Bortfester og fester skal i fellesskap søke myndighetene om slik fradeling innen utgangen av 1986. Partene er inneforstått med at denne festekontrakt ikke kan tinglyses før fradelingen er gjennomført og den festede eiendom gitt eget gårds- og bruksnummer.

Gyldigheten av denne kontrakt er dog ikke avhengig av at fradelingstillatelse blir gitt.

2. FESTETID.

Festetiden er 80 år regnet fra 01. januar 1986 slik at festetiden utløper 31. desember 2066.

3. FESTEAVGIFT.

For feste av sitt tomteareal betaler fester til bortfester en årlig festeavgift stor kr. 3,- pr. m2.

Avgiften betales forskuddsvis og ukrevet for ett år av gangen innen 01. februar hvert år, første gang med forfall 01. februar 1986.

Bortfester kan kreve festeavgiften regulert med de begrensninger som følger av tomtefesteloven med tilhørende forskrifter og eventuelle regler gitt i eller i medhold av prisloven.

Dersom avgiften betales etter forfall, har bortfester rett til å kreve 15 % årlig rente fra forfall til betaling skjer.

4. SIKKERHET FOR FESTEAVGIFTEN.

Bortfester har 1. prioritets panterett i festeretten og de på festet oppførte bygninger for festeavgiften med tillegg av renter og inndrivelsesomkostninger.

Hvis festeavgiften med tillegg ikke betales i rett tid, har bortfesteren rett til å benytte panteretten til straks å sette festeretten med påstående bygninger til tvangsauksjon for inndrivelse av sitt krav.

5. FESTERENS BRUK AV EIENDOMMEN.

Festeren har rett til å ha oppført/oppføre en fritidsbolig på sitt feste. Den bygning som er oppført på eiendommen ved denne kontrakts underskrift er godkjent av bortfester. Forøvrig må planer om oppføring av ny fritidsbolig/påbygg til eksisterende bolig godkjennes av bortfester i tillegg til nødvendig offentlig godkjennelse.

Fester plikter å holde god utvendig orden og renslighet på sin festede eiendom slik at annen omkringliggende eiendom ikke blir unødig sjenert.

grunn. Dersom areal for parkering ikke disponeres på egen grunn, skal fester parkere langs tilliggende vei under forutsetning av at slik parkering ikke hindrer trafikken på veien. I så fall skal fester parkere på nærmeste anlagte parkeringsplass. GNR 87, BNR 109.

Fester har rett til på linje med almenheten å benytte naturlig badestrand og øvrige strandområder som er beliggende på bortfesters eiendom. GNR. 87, BNR 109.

7. MISLIGHOLD AV FESTERENS PLIKTER.

Dersom fester gjør seg skyldig i vesentlig mislighold av sine plikter etter nærværende kontrakt, har bortfester rett til å heve kontrakten.

Hvis bortfester hever kontrakten, har bortfester rett til å fjerne hus og andre faste innretninger som hører fester til og forøvrig kreve tomten ryddiggjort, dog slik at tomtefesteloven §§ 24 til 27 får anvendelse.

8. FORKJØPSRETT.

Bortfester forbeholder seg forkjøpsrett ved festers overføring av festeretten med byggverk hvis festeretten med bebyggelse skal overføres til andre enn festers ektefelle eller arvinger i rett nedstigende linje, dog slik at tomtefesteloven § 16 A får anvendelse.

9. OMKOSTNINGER.

Festeren betaler omkostningene til fradeling, målebrev og tinglysing av denne kontrakt.

10. TINGLYSING.

Fester har rett til å tinglyse denne kontrakt så snart den fradeling som er beskrevet i punkt 1 ovenfor er gjennomført og tinglyst ved at festers eiendom er gitt egen eiendomsbetegnelse.

Festeren plikter å innrette seg etter kommunale pålegg for festers bruk av eiendommen. Festeren må ikke etterlate søppel utenfor sin tomt på bortfesters øvrige eiendom.

Bortfester er eier av trærne på den festede eiendom. Disse må ikke fjernes eller beskjæres uten bortfesters skriftlige samtykke.

Fester har rett til å inngjerde sin festede eiendom. Inngjerdingen må ikke virke skjemmende på omgivelsene. Det må ikke benyttes piggtråd i tomtegrensen.

Fester plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for hytteområdet vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter fester seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.

Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.

Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Fester kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i hytteområdet, så som veier, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Fester kan heller ikke gjøre innsigelser mot fremføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

6. VEIRETT M.M.

Fester har veirett til sin festede eiendom over bortfesters eiendom gnr. 87, bnr. 109 og gnr. 87, bnr. 59 i Rygge.

Fester betaler sin forholdsmessige andel til vedlikehold av veien idet fester er kjent med at det på bortfesters øvrige eiendom er anlagt eget veinett for alle festede eiendommer innenfor bofesters grunnareal. Fester skal også betale pålagt andel til vedlikehold av den del av det aktuelle veinett som er anlagt på Værne Klosters eiendom.

Fester plikter å utnytte mulighet for parkering på egen

11. KONTRAKTSEKSEMPLARER.

Denne kontrakt er opprettet i 2 - to - eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

Rygge, den 2/1-86

Som bortfester :

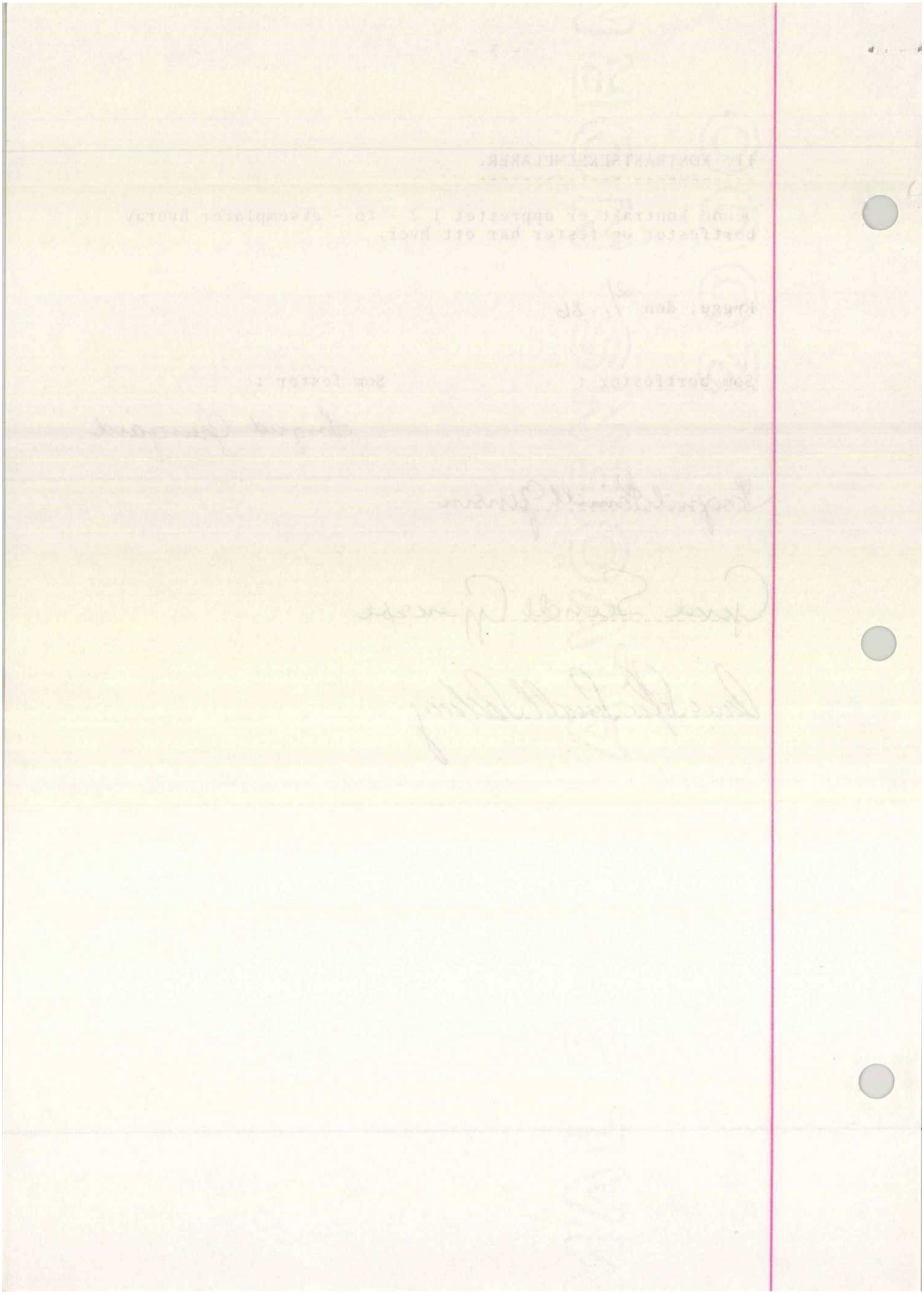
Som fester :

Ingrid Thorgård

Ingrid Lundt Jensen

Gerd Seendt Gjerspe

Arne Stein Lundt Solberg



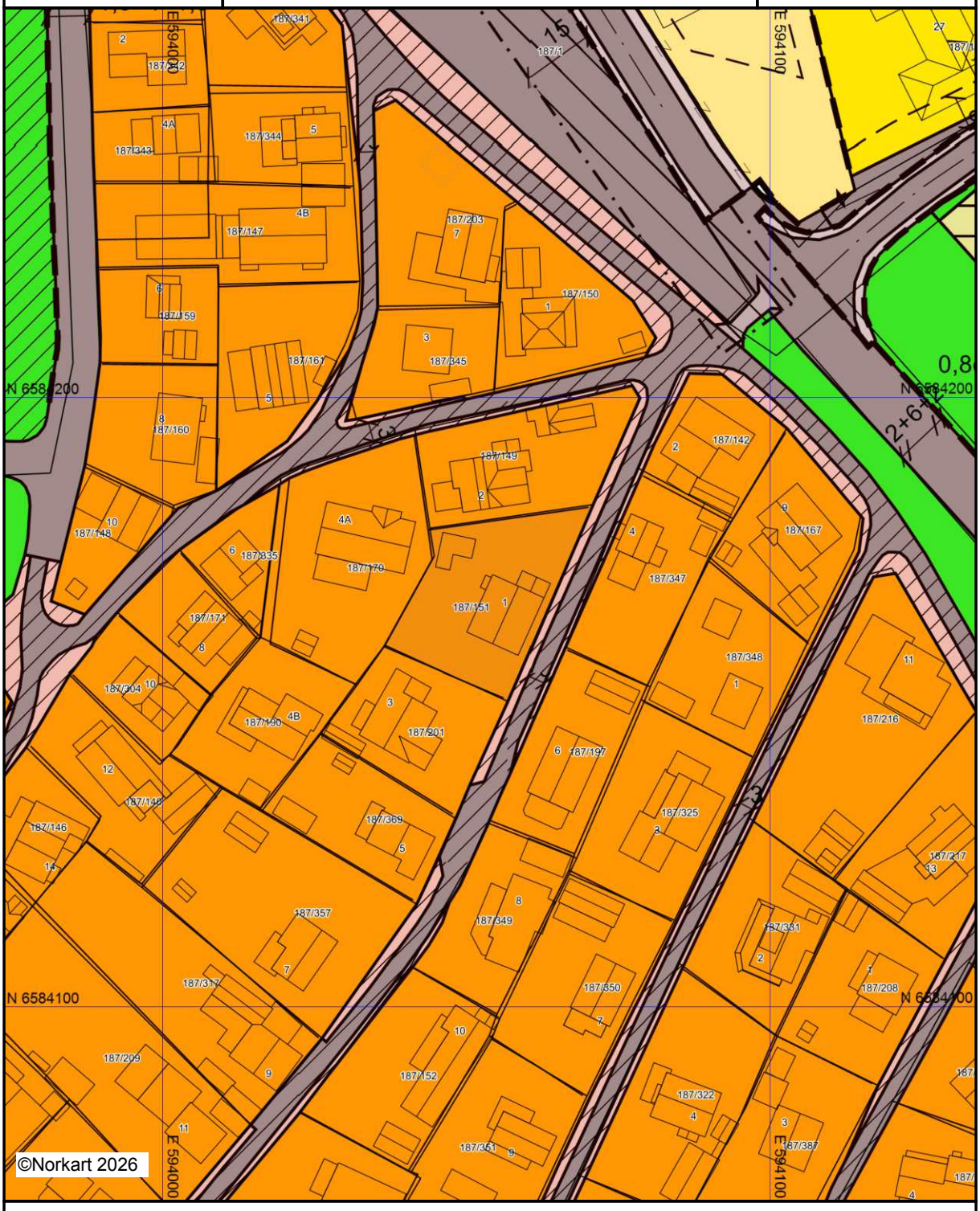
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 187/151
Adresse: Alfhild Sundts vei 1
Dato: 01.04.2026
Målestokk: 1:1000

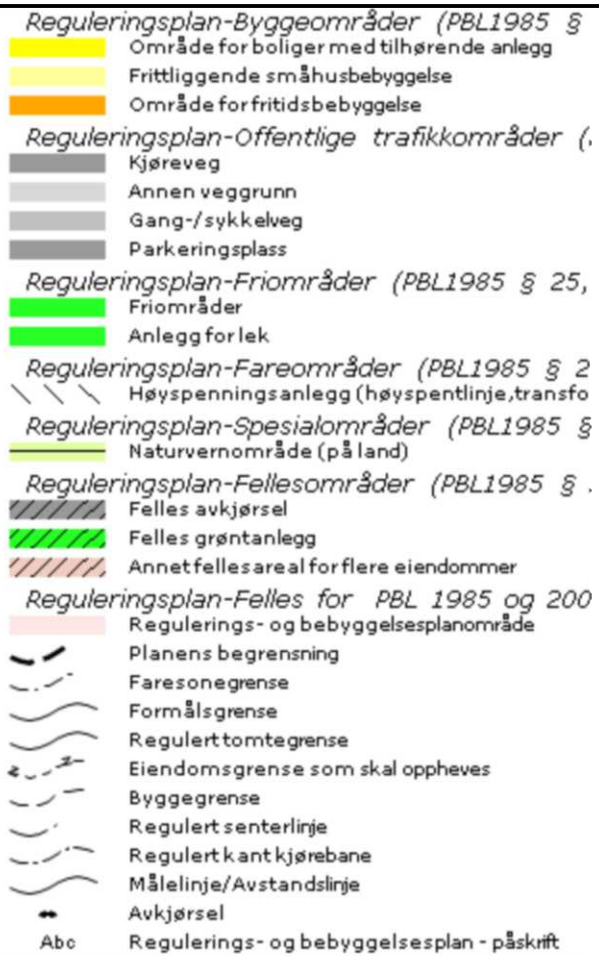
N

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



RYGGE KOMMUNE
Det faste utvalg for plansake

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for FUGLEVIK SYD

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense og datert 15.01.98 og korrigert i h.h.t. kommunestyrets vedtak av 04.02.99 og 17.06.99.

Planforslaget er inndelt i reguleringsområdene med følgende formål:

1.	Byggeområder:	Fritidsbebyggelse H1 - H20
3.	Offentlige trafikkområder:	Kjøreveier, gang- og sykkelvei og parkering T1, T2
4.	Friområder:	Rekreasjon, lek, off. fristrand F1 - F3 Bading, lek og sport i sjø F4
5.	Fareområder:	Høyspenningsanlegg Fa1, Fa2
6.	Spesialområder:	Frisiktsone Sp1 Frilufstområde Sp2
7.	Fellesområder:	Felles atkomst, parkering og stier Fe1 - Fe7 Fellesområde for rekreasjon, lek, Fe8 Fellesområde i sjø for bading, lek og sport Fe9 - F13

Fellesbestemmelser:

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling - både i seg selv og i forhold til landskap og omkringliggende bebyggelse, jfr. PBL § 74, pkt.2. Før søknad om byggetillatelse godkjennes, kan kommunen kreve uarbeidet situasjonsplan/oppriss/perspektivskisse/snitt som viser tiltakets tilpasning til omgivelsene, bl.a. høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.
Det skal benyttes avdempende, stedstilpassede naturfarger og fargeforslag (i form av fargekoder, prøver etc.) vedlegges byggesøknaden.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomten. Nødvendig parkeringsplass skal anlegges på egen tomt, der dette ikke er mulig skal annen plassering vises og godkjenning bekreftes av grunneier.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den vanlige ferdsel i området. Ny vegetasjon skal være stedstilpasset. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Ingen større trær eller busker skal fjernes eller beskjæres uten samtykke fra grunneier og kommunens miljøvernmyndighet.
Gjerder og hekker skal ha en maks høyde på 1 m for gjerder og 1,5 m for hekker.

Unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

Reguleringsplanen tar ikke sikte på å innskrenke allmennhetens ferdselsrett etter friluftsloven.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser og inngåtte festekontrakter for den enkelte fritidseiendom.

For eksisterende hytter som ønskes revet og ny hytte som ønskes oppført, kan minsteavstanden til naboeiendomsgrense fravikes om spesielle forhold tilsier det, og dersom eksisterende hytte som ønskes revet ligger innenfor minsteavstand på 4 m. Ved slike avvik fra minsteavstand, må det stilles nødvendige branntekniske vilkår som er slik at byggemulighetene på de aktuelle nabotomter ikke blir innskrenket.

1. BYGGEOMRÅDER

Fritidsbebyggelse H1 - H20

Fritidsbebyggelsen skal oppføres i 1 etasje, og bebygd areal på hovedbygningen må ikke overstige 80 m2. Hyttene skal ha saltak eller pulttak. For saltak gjelder takvinkel maks 35 grader, mønehøyde maks 5,0 m og gesimshøyde maks 3,0 m-. For pulttak gjelder takvinkel maks 15 grader og gesimshøyde maks 3,5 m. For hytter med pulttak i sterkt skrånedne terreng kan større gesimshøyde tillates.

Bebyggelsen skal være frittliggende og tilpasset terrenget. Møneretning skal være i bygningens lengderetning. Det er ikke tillatt med reflekterende takmateriale. Bebyggelsen skal ha utvendig kledning i trepanel. Takoppbygg, arker etc. er ikke tillatt. Loftsetasje/hems kan innredes og da med vinduer i gavlfasadene og innnefor maks mønehøyde/gesimshøyde.

På den enkelte tomt kan det oppføres 1 hytte og 1 uthus/garasje. Maks bebygd areal for uthus/garasje er 20 m2. Mønehøyde maks 3,5 m. uthus skal tilpasses hovedbygningen i materialbruk, form og farge. Uteplattinger/terrasser skal bygges inntil annen bygning. Store frittliggende plattinger tillates ikke.

Unntak fra disse bestemmelsene kan gjøres for bebyggelse som etter kommunens skjønn er gitt en spesielt god form og materialbruk, samtidig som det er lagt vekt på funksjon og tilpasning til omgivelsene, inkl. landskapet. Det åpnes ikke for unntak fra bestemmelsene om maks bebygd areal og maks mønehøyde/geseimshøyde.

I området H4 kan det fradeles 1 tomt for oppføring av 1 ny hytte
I området H6 kan det bygges 2 nye hytter, henholdsvis på tomtene Plassveien 5 og Finnebingen 25.
I området H7 kan det også bygges 2 nye hytter, henholdsvis på tomtene Tømmerveien 11 og Finnebingen 27.

Med unntak av de 5 nevnte hyttetomtene skal ingen tomt innenfor den eksisterende fritidsbebyggelse på Fuglevik Syd kunne deles opp/fradeles for oppføring av nye hytter.

I omrpådene H11, H14 og H18 skal hyttene ved større ombygging eller ved riving og deretter nybygg, ha møneretning parallelt med sjøen dersom de har saltak over 15 grader. Hovedbygningens fasade mot sjøen skal da være maks 12 m. Disse bestemmelsene skal også gjelde hytter i andre områder som, etter kommunens skjønn, er sterkt eksponert mot sjøen.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER T1 og T2

I trafikkområdene skal det, som vist på planen, anlegges kjøreveier , gang- og sykkelveier og parkeringsplasser.

Trafikkområdet T2 skal opparbeides til offentlig parkeringsplass.

Parkeringsplasser skal opparbeides med skjermvegetasjon mot eksisterende fritidsbebyggelse.

Felles atkomst Finnebingen fra Strandveien til Finnebingen 17 skal også benyttes som off. gang- og sykkelvei på strekningen Fuglevik Båthavn - Fuglevik Renseanlegg.
Felles atkomst Strandveien skal også være offentlig gang- og sykkelvei (fremtidig kyststi).

4. FRIOMRÅDER F1 - F4

Område F1

Formålet med reguleringen er å ivareta løvtrevegetasjonen, spesielt de monumentale eiketrærne, med henblikk på landskapsbildet. Skjøtsel skal foregå i samråd med kommunens miljøvernmyndighet.

Område F2

Formålet med reguleringen er å ivareta blandingsskogen som et skjermbelte. Variert skjøtsel utfra vegetasjonstyper skal gjennomføres i samråd med kommunens miljøvernmyndighet.

Område F3

Området skal benyttes til offentlig fristrand for rekreasjon, lek og sport.

Området F4

Området skal benyttes til bading, lek og sport i sjø.

5. FAREOMRÅDE

Høyspenningsanlegg Fa1, Fa2

Området Fa1 og Fa2 er høyspenningsanlegg.

6. SPESIALOMRÅDER

Frisiktsone Sp1

Området Sp1 er avsatt til frisiktsone.
I området mellom frisiktlinje og veiformål (frisiktsone) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plenum.

Friluftsområde Sp2

Området Sp2 er frilufts-/lekeområde med nødvendige stier og skal fungere som vegetasjonsskjerm for vær, vind og innsyn.
Området skal også fungere som en buffersone for slitasjepresset mot skogen på Værne Kloster, derfor er snauhogst forbudt. Plukkhogst og skjøtsel av vegetasjonen er imidlertid tillatt. Skjøtsel skal foregå i samråd med kommunens miljøvernmyndighet.
Innenfor området kan det avsettes et areal for lek og ballspill. Dette areal skal evt. stedfestes av grunneier.
Innenfor området er det ikke tillatt å parkere kjøretøy eller deponere avfall.

7. FELLESOMRÅDER

Atkomster, parkering Fe1

Alle kjørbare veier innen planområdet skal være felles atkomster for all fritidsbebyggelse innenfor reguleringsområdet.
Dette gjelder veiene Strandveien fra friområdet F3 til Strandveien 64, Skogstien, Finnebingen, Triangelen, Tømmerveien og Plassveien. Innenfor dette areal er det ikke tillatt med annen parkering enn på angitte plasser med skilt som angir hvilken fritidseiendom plassen tilhører.
All annen parkering skal skje på egen tomt.
På egnede steder langs de felles atkomstveiene skal det anlegges møteplasser. Disse møteplassene skal merkes og det skal være parkering forbudt.

Stier Fe2 - Fe7

Mellom Strandveien og Skogstien er det vist 4 korridorer med plass for stier/trapper. Det er også avsatt en korridor fra tomtene Skogstien 45 og 47 og Skogstien 55 og 57.
Disse stiene/trappene er fellesareal for hele reguleringsområdet og skal fungere som tverrforbindelser mellom Skogstien/Friluftsområde og Strandveien/sjøområdene.
Sti Fe6 er fellesatkomst, samt sti til stranda fra Skogstien 49B og 51B, samt atkomst fra Strandveien for Strandveien 56B.

Rekreasjon, lek og sport Fe8

Området Fe8 skal nyttes til rekreasjon, lek og sport for alle fritidseiendommene innenfor reguleringsområdet. En fremkommelighetssti langs sjøen skal være åpen for almenhetens ferdsel. Det kan etableres atkomst til strandsonen fra Strandveien der dette er hensiktsmessig.

Det er ikke tillatt å ta i bruk deler av dette området som en utvidelse av de enkelte fritidseiendommer.

Oppsetting av private brygger på nye steder tillates ikke. Båtopplag tillates på angitte plasser i tidsrommet 1. oktober til 1. juni.

Områdene langs sjøen skal holdes ryddig og fri for utstyr/gjenstander som vil hindre den vanlige ferdsel i fellesområdet. Dette gjelder bl.a. bord, stoler, levegger, plattinger osv.

Bading, lek og sport i sjø. Fe9

Området Fe 9 skal benyttes til bading, lek og sport for alle fritidseiendommene innenfor reguleringsområdet.
Området Fe9 gjelder ut til 2 m dyp ved normal vannstand.
Det er ikke tillatt med bøyer og moringer innenfor området.

Sarpsborg, 28.06.1999
BORGCONSULT A/S

RYGGE KOMMUNE

Reguleringsplan for :

FUGLEVIK SYD

I medhold av Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, §§ 27 - 2

har kommunestyret i møte den 4. februar 1999, sak 007/99,

vedtatt denne reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Rygge, den 2. desember 1999

Aud Kristin Løken

Aud Kristin Løken
Ordfører

RYGGE KOMMUNE ORDFØREREN

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 04/00077

FINNEBINGEN 22 OG 24, ENDRING FRA HYTTE TIL BOLIG - MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING

Saksbehandler: Päivi Sinikka Hilska		Arkiv: REG M103
Saksnr.:	**Utvalg**	**Møtedato**
0019/04	Det faste utvalg for plansaker	24.02.2004

Forslag til vedtak:

1. Reguleringsplan for Fuglevik Syd endres på følgende punkt:
   a. Området H4 omreguleres fra hytteformål til boligformål.
   b. Bestemmelsene endres tilsvarende med følgende tilføyelse:
      - Boligbebyggelse skal være eneboliger med tilhørende garasje/uthus.
      - Tillatt grad av utnytting: BYA=20%. To biloppstillingsplasser skal inngå i beregningsgrunnlaget for den enkelte bolig. Maks. tillatt mønehøyde er 7,5 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
      - Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 40 grader. Det er ikke tillatt med reflekterende takmateriale. Bygningene skal ha utvendig kledning i trepanel.

2. Endringen regnes som mindre vesentlig. Saken behandles derfor etter plan- og bygningslovens § 28 – 1 pkt.2 og 4.

Behandling/vedtak i Det faste utvalg for plansaker den 24.02.2004 sak 0019/04

Behandling:
Votering
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Vedtak i Det faste utvalg for plansaker:

1. Reguleringsplan for Fuglevik Syd endres på følgende punkt:
   a. Området H4 omreguleres fra hytteformål til boligformål.
   b. Bestemmelsene endres tilsvarende med følgende tilføyelse:
      - Boligbebyggelse skal være eneboliger med tilhørende garasje/uthus.
      - Tillatt grad av utnytting: BYA=20%. To biloppstillingsplasser skal inngå i beregningsgrunnlaget for den enkelte bolig. Maks. tillatt mønehøyde er 7,5 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.
      - Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 40 grader. Det er ikke tillatt med reflekterende takmateriale. Bygningene skal ha utvendig kledning i trepanel.

2. Endringen regnes som mindre vesentlig. Saken behandles derfor etter plan- og bygningslovens § 28 – 1 pkt.2 og 4.

Sakens foranledning:
Bjørg Forsell, som bor i Finnebingen 24, søker om mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Fuglevik Syd. Søknaden gjelder endring av 2 tomter (Finnebingen 22 og 24) fra hytteformål til boligformål.

Rygge bygningsråd har den 28.02.95 vedtatt at Finnebingen 24 (en eiendom på ca. 3 daa) gis bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig. Eiendommen har tidligere vært et feriehjem.

I reguleringsplan for Fuglevik Syd, godkjent av kommunestyret 04.02.99, er eiendommen avsatt til hytter.

Finnebingen 22, på ca. 1004 m², er en hyttetomt fradelt fra den bebygde eiendommen, Finnebingen 24. Tillatelse til fradeling ble godkjent 01.09.00.

Bjørg Forsell opplyser som hovedbegrunnelse for søknaden at hun har svært begrensede muligheter når det gjelder utbygging av eiendommene så lenge hun må følge bestemmelser for hyttefeltet. Søkeren har ved flere anledninger bedt om at hennes tomt ble holdt utenfor reguleringsplanen grunnet tomtens beliggenhet. Søkeren ser ikke noen grunn for at de to eiendommene fortsatt skal være regulert inn under hyttefelt og begrunner dette med følgende:

- Størrelse på tomtene egner seg godt til helårsbebyggelse
- Tomtene ligger utenfor og i bakkant av hyttefeltet
- Helårsbolig vil ikke være til sjenanse for hyttefelt (sol, utsikt osv.)
- Helårsbolig vil også virke betryggende i forhold til hærverk/innbrudd.

Vurdering:
Bjørg Forsell protesterte under reguleringsprosessen og ba om at Finnebingen 24 tas ut av reguleringsplanen eller reguleres til helårsbolig. Den gang ville teknisk sjef ikke anbefale å regulere eiendommen til helårsbolig, da man ikke kunne se noen avgjørende grunner til å avvike fra resten av fritidsbebyggelsen på den aktuelle eiendommen.

Administrasjonen har nå foretatt en ny vurdering og mener at den omsøkte endringen kan anbefales. Eiendommene ligger i ytterkant av planområdet, og er nødvendigvis ikke en naturlig del av hyttefeltet. Med tanke på beliggenhet, tomtestørrelse og helhet synes vi at det er riktig at begge tomtene har samme reguleringsformål. Vi kan ikke se noen negative følger dersom begge tomtene omreguleres til boligformål.

Forslag til bestemmelser for reguleringsplanens område H4 (Finnebingen 22 og 24):

Boligbebyggelse:

01. Boligbebyggelse skal være eneboliger med tilhørende garasje/uthus.

02. Tillatt grad av utnytting: BYA=20%. To biloppstillingsplasser skal inngå i beregningsgrunnlaget for den enkelte bolig. Maks. tillatt mønehøyde er 7,5 m over gjennomsnittlig, ferdig planert terreng.

03. Bygningene skal ha saltak mellom 22 og 40 grader. Det er ikke tillatt med reflekterende takmateriale. Bygningene skal ha utvendig kledning i trepanel.

Miljøbetraktninger:
Ingen vesentlige miljøkonsekvenser.

Medvirkning:
Ingen merknader fra naboer/gjenboere.

Lovhjemmel:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28 – 1 pkt. 2 kan det faste utvalget for plansaker gjøre mindre vesentlige endringer i reguleringsplan. Før vedtaket fattes skal berørte grunneiere gis anledning til å uttale seg.

Saksdokumenter:
- Reguleringsplan for Fuglevik Syd med bestemmelser, godkjent 04.02.99.

Saksvedlegg:
1. Kartutsnitt av reguleringsplan for Fuglevik Syd
2. Brev fra Bjørg Forsell, datert 11.01.04

Utskrift til: Bjørg Forsell, Finnebingen 24, 1570 Dilling

enova

Energiattest



Adresse **Alfhild Sundts vei 1, 1570 DILLING**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279310**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **148383340**
Gårdsnummer **187**	Bruksnummer **151**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1945**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **80,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **576,30 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **586,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 235 kWh**

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Alfhild Sundts vei 1, 1570 Dilling
Gnr. 187, Bnr. 151, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260073

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Vedlegg