PRIVATMEGLEREN
MOSS

VARDEVEIEN 13C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Ferdigattest

Grunnkart

Matrikkelbrev

Reguleringsplankart

Regulering

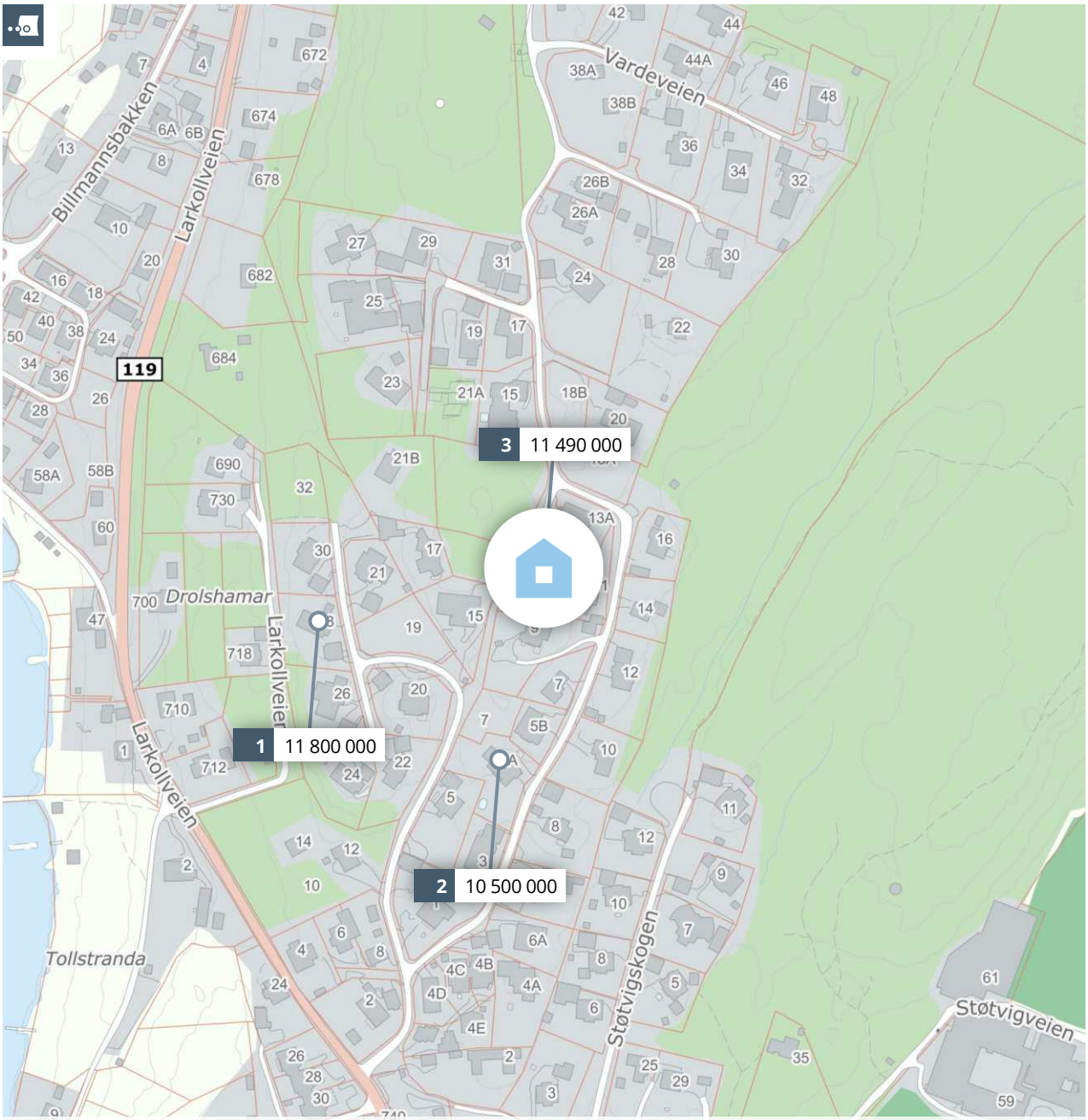
Seksjonering

Servitutt

Energiattest

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VARDEVEIEN 13 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 25.03.2025

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: Eirik Reinnel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vardeveien 13 C, 1560 LARKOLLEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2021

GNR 134 BNR 223 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS BOTNER

Verdivurdert til

11 490 000

-	11 490 000	60 794
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	189 m²	28 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt						283 m²
Byggeår						2021

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

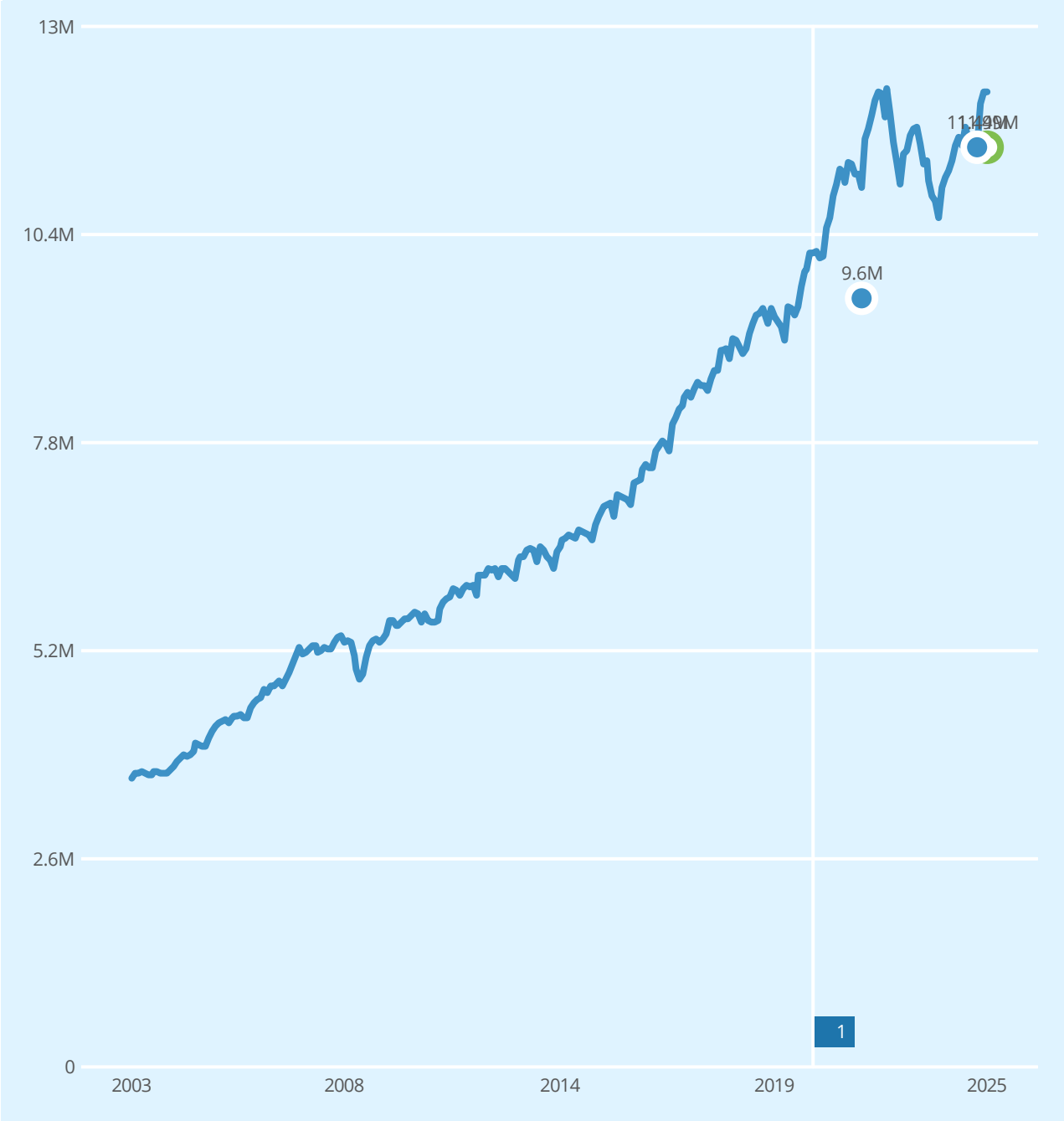
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vardekleiva 28 203 m² 1996 1 238 m² 5 sov				28.04.2023	12 300 000	**11 800 000**	0	11 800 000	**58 128**
2	Vardeveien 5 A 187 m² 1955 1 371 m² 4 sov				10.11.2023	10 790 000	**10 500 000**	0	10 500 000	**56 150**
3	Vardeveien 13 C 189 m² 2021 283 m² 3 sov				18.12.2024	11 490 000	**11 490 000**	0	11 490 000	**60 794**

.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.02.2024	18.12.2024		11 490 000	11 490 000	0	11 490 000
16.12.2021		16.12.2021	-	9 600 000	-	9 600 000

Eneboliger til salgs i 1560 LARKOLLEN nå

3
eneboliger til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 650 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Eneboliger solgt i 1560 LARKOLLEN siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

7.8M
7.5M
7.2M
6 992 000 Prisantydning i snitt
6 753 000 Salgspris i snitt
6.3M

Solgt i snitt i løpet av

115
dager

for 3.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

60 794 Vardeveien 13 C Totalpris 11 490 000

40 927 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

35 691 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250060

Selger 1 navn
Bentzen Invest AS v Paul Josef Bentzen

Gateadresse
Vardeveien 13C

Poststed	Postnr
LARKOLLEN	1560

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bentzen Invest AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

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: 116250060

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: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 2 stk i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 116250060

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: 116250060

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: 116250060

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Josef Bentzen	2be1be6bd93446790d1ab5e445d703ee766b5556	11.03.2025 10:38:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 116250060

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Vardeveien 13 C, 1560 LARKOLLEN
MOSS kommune
gnr. 134, bnr. 223, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 13.03.2025 **Rapportdato:** 13.03.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1448 **Referansenummer:** TQ1163

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av enebolig fra 2021.
Boligen er fordelt på to plan.
Dobbel garasje i tilknytning til 1 etg.
Boligen holder gjennomgående god standard og fremstår som lys og delikat.

Utdrag av tilstand:
Kort innvendig lengde på garasjen.
Lengden er på 508cm, anbefalt lengde på innvendige garasje etter Sintef Byggforsk er 550cm.

Skjolder på granittrappen etter overflatebehandlingen av kledningen.

Noe sprekkdannelser ved drager i taket i stuen/kjøkkenet.

Det er målt opp til ca 20 mm differanse i stuen i1 etg.

Svakt fall til sluk på gulvet til vaskerommet.
Sokkelen til innredningen stenger for adkomst til sluket på vaskerommet.

Litt svakt fall i dusjonen på badet ved trappenedgangen i underetasjen.
Kun 05 mm fall utenfor dusjonen, krav i forhold 1:100 er 20 mm.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er med sinkplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner, nedløp og beslag i alusink.
Yttervegger av isolert bindingsverkskonstruksjon.
Utvendig stående bordkledning.
Kledningen er av Sibirsk Lerk.
Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Limtredrager, sperrer, isolasjon, diffesjonsplast, undertak og er tekket med plater.
Vinduer med 3-lag termoglass.
Trekarmer og utvendig beslag.
Vannbrettbeslag av sink.
Flere vinduer med utvendige el-styrte screen.
Ytterdør med glassfelt i begge etasjene.
Kodelås fra Yale Doormann på ytterdøren.
El-leddport til garasjen.
Eget dørfelt i porten.
Stor skyvedør med 3-lags glass og utvendig screen ved terrassen.
Terrasse ved 1 etg.
El-styrt markise ved terrassen.
Fra terrassen i 1 etg er det adkomst opp til en takterrasse.
Takterrasse ligger over garasjen.
Nedfelt uplights i takterrassen.
Utvendige granittrapper.
Trapp med granittfliser og varmekabler ved inngangen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med en-stavet eike-parkett
Fliser på sportsboden/gangen i underetasjen.
Vegger og tak med sparklet og malt gips.
Listefrie vinduer og tak.
Høy himling i hele 1 etg.
Dette gir mye luft og lys til etasjen.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Boligen har isolert stålpipe.
Peis i stuen.
Det er foretatt fuktmålinger ut mot grunnmuren ved en inspeksjonsluke i underetasjen.
Ingen unormale forhold.
Trapp med eiketrinn og rekkverk.
Leddlys langs trappenedgangen.
Innvendige kompaktdører.
Pakning på dørene.
Det er satt opp glassvegg med dør inn til stuen i underetasjen.
Walk-in Closet i forbindelse til hovedsoverommet.
Skyvedørsgarderobe på det minste soverommet.
Garderobeskap i gangen og sporstboden/gangen i underetasjen.
Det er også skyvedørsgarderobe i entreen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV.
Antatt våtromsmaling på veggen.
Sokkelflis.
Slettmalt himling.
Gulvet er flislagt.
60 x 60 cm flis.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 10mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vaskerommet er innredet med benkeskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad underetasjen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV.
Flislagte vegger.
60 x 60 cm flis.
Slettmalt himling med downlights.
Gulvet er flislagt.
60 x 60 cm flis.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med vegghengt wc, badekar, servantskap og dusjnisje med takdusj og hånddusj.
Det er balansert ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt fuktmåling ved inspeksjonsluke inn mot badet.
Ingen unormale forhold.

Bad i tilknytning til hovedsoverommet i underetasjen.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV.
Flislagte vegger.
60 x 60 cm flis.
Slettmalt himling med downlights.
Gulvet er flislagt.
60 x 60 cm flis.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 25mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med servantskap med 2 vasker, vegghengt wc, dusjhjørne med takdusj og hånddusj.
Det er balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved inspeksjonsluke inn mot badet.
Ingen unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Custom Kitchen & Interiors as.
Integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, 2 komfyrer og induksjonstopp.
Hvitevarene er fra Siemens.
Steinplate av typen Sensa by cosentino white macabas 20 mm.
Kjøkkenøy.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kullfiltret er integrert i platetoppen.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Fliser og vannbårengulvarme.
Flis på veggen ved toaletten.
Rommet er innredet med servantskap, speil og vegghengt wc.
Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.

Flexo compakt exlusive varmepumpe.
Væske/vann varmepumpe med integrert varmtvannsbereder.
Innebygde sirkulasjonspumper på kald og varm side, vekselventil for varmtvannsprioritering, fleksible slanger og el-kolbe på 9 kW.
Bergvarme, det er boret hull på ca 240 meter.
10 meter til fjell iflg. prosjektdata fra Johannsen VVS AS.
Varmepumpen tar for seg også oppvarming av tappevannet.
Varmepumpen har integrert varmtvannsbereder på 184 liter (brutto).
Vannbåren gulvvarme i hele huset.
Termostatstyring separerte soner.
Varmepumpe med energiforsyning fra borehull og bergvarme
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 32/ 25/15 og 10 amp.
Astrour på utebelysningen.
Utstrakt bruk av downlights med ledpærer.
Alarmanlegg fra Østfold Sikkerhetsservice AS
Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av antatt fjell og komprimerte masser.
Støpt såle i underetasjen.
Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
Grunnmur av Sundolitt ringmursystem.
Ringmuren med forskaling, isolasjon og ferdig puss – i en løsning.
Ringmur er kjennetegnet med rask byggetid og stor fleksibilitet.
Komplett system med teknisk godkjenning fra Sintef Byggforsk.
Opparbeidet med plen og grus mot huset.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

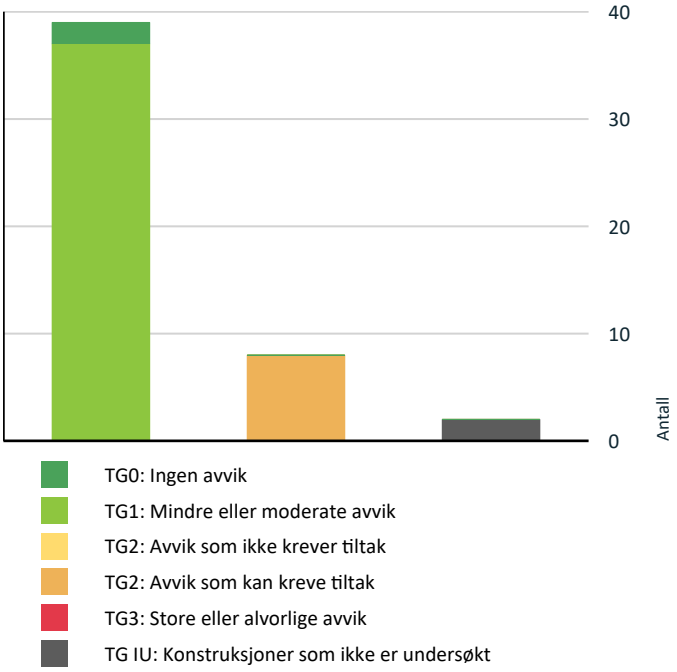
Enebolig

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

Liten endring på bruk av ett rom i underetasjen.
Ene soverommet er innredet til walkin-closet.
Rommet kan lett tilbakeføres til soverom ved å fjerne garderobeinnredningen.
Det er også satt opp en glassvegg med dør ved stuen i underetasjen for å avskille rommet mot gangen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Nytt bygg i 2021.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er med sinkplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Taket er tekket med sinkplater.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i alusink.
Snøfangere.

Tilstandsrapport



Snøfangere på taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverkskonstruksjon.
Utvendig stående bordkledning.
Kledningen er av Sibirsk Lerk.



Ytterveggene er kledd med Sibirsk Lerk.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Limtredrager, sperrer, isolasjon, diffesjonsplast, undertak og er tekket med plater.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lag termoglass.
Trekarmer og utvendig beslag.
Vannbrettbeslag av sink.
Flere vinduer med utvendige el-styrte screen.

Tilstandsrapport



Store vindusflater.



El-styrte screen på flere vinduer.

TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt i begge etasjene.
Kodelås fra Yale Doormann på ytterdøren.
El-leddport til garasjen.
Eget dørfelt i porten.
Stor skyvedør med 3-lags glass og utvendig screen ved terrassen.



Ytterdør med kodelås.



El-styrt leddport til garasjen, eget dørfelt i porten.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved 1 etg.
El-styrt markise ved terrassen.
Fra terrassen i 1 etg er det adkomst opp til en takterrasse.
Takterrasse ligger over garasjen.
Nedfelt uplights i takterrassen.



Takterrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige granittrapper.

Tilstandsrapport

Trapp med granittfliser og varmekabler ved inngangen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

Skjolder på granittrappen etter overflatebehandlingen av kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:

Fjerne skjolder i trinnene.



Utvendig granitttrapp ned til underetasjen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er med en-stavet eike-parkett.
Fliser på sportsboden/gangen i underetasjen.
Vegger og tak med sparklet og malt gips.
Listefrie vinduer og tak.
Høy himling i hele 1 etg.
Dette gir mye luft og lys til etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe sprekkdannelser ved drager i taket i stuen/kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flekksparkle og male rissene.



Riss i taket ved dragene på kjøkkenet.



Gulvene er med en-stavet eike-parkett.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt opp til 20 mm differanse i 1 etg.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Det er målt opp til 20mm differanse i etasjeskillet i stuen/kjøkkenet.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe.
Peis i stuen.



Peisen i stuen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er foretatt fuktmålinger ut mot grunnmuren ved en inspeksjonsluke i underetasjen.
Ingen unormale forhold.

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold mot grunnmuren.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp med eiketrinn og rekkverk.
Leddlys langs trappenedgangen.



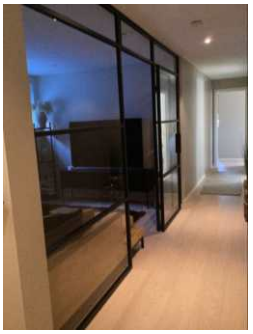
Trappen ned til underetasjen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige kompaktdører.
Pakning på dørene.
Det er satt opp glassvegg med dør inn til stuen i underetasjen.



Hvite kompaktdører med sorte håndtak i hele huset.



Det er satt opp glassvegg med dør for å skille soverommet fra gangen i underetasjen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Walk-in Closet i forbindelse til hovedsoverommet.
Skyvedørsgarderobe på det minste soverommet.
Garderobeskap i gangen og sporstboden/gangen i underetasjen.
Det er også skyvedørsgarderobe i entreen.

Tilstandsrapport



Tidligere soverom er omgjort til walk-in closet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

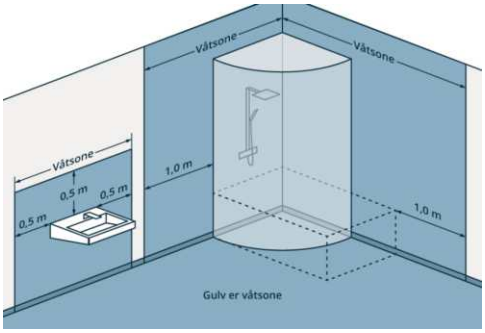
Flislagte vegger.
60 x 60 cm flis.
Slettmalt himling med downlights.

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

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.



Dør i våtsonen ved badekaret.



Våtsoner på bad i henhold til forskrifter.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
60 x 60 cm flis.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 20 mm.

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

Tilstandsrapport

Litt svakt fall i dusjonen.
Kun 05 mm fall utenfor dusjonen, krav i forhold 1:100 er 20 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler utbedring av fallforhold, eller heve membran ved dørene.



Svakt fall på gulvet utenfor dusjsonen.



Terskel rett ned på flisene.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Langsgående sluk mot veggen i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er innredet med vegghengt wc, badekar, servantskap og dusjnisje med takdusj og hånddusj.



Delikat bad med dusjhjørne og vegghengt wc.



Baderomsinnredningen.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling ved inspeksjonsluke inn mot badet.
Ingen unormale forhold.



Ingen unormale forhold registrert i veggen mellom badet og trapperommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Antatt våtromsmaling på veggen.
Sokkelflis.
Slettmalt himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
60 x 60 cm flis.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

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

Kun 10 mm fall til sluket, etter 1:100 skal det være 20 mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anbefaler utbedring av fallforhold, eller heve membran ved dørene.

Tilstandsrapport



Noe svakt fall på gulvet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sokkelen til innredningen stenger for adkomst til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.



Sokkelen på innredningen stenger for tilkomst til sluket.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er innredet med benkeskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Godt utstyrt vaskerom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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 yttervegg og bad.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: FDV.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
60 x 60 cm flis.
Slettmalt himling med downlights.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
60 x 60 cm flis.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 25mm.



Tilfredsstillende fall på gulvet.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

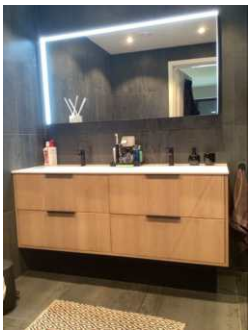


Langsgående sluk mot veggen i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med 2 vasker, vegghengt wc, dusjhjørne med takdusj og hånddusj.



Baderomsinnredningen.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling ved inspeksjonsluke inn mot badet.
Ingen unormale forhold.



Ingen unormale forhold registrert i veggen mellom badet og soverommet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Custom Kitchen & Interiors as.
Integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, 2 komfyrer og induksjonstopp.
Hvitevarene er fra Siemens.
Steinplate av typen Sensa by cosentino white macabas 20 mm.
Kjøkkenøy.



Delikat kjøkkeninnredning med steinplate.

1 ETG > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kullfiltret er integrert i platetoppen.



Platetopp med integrert avtrekk/kullfilter.

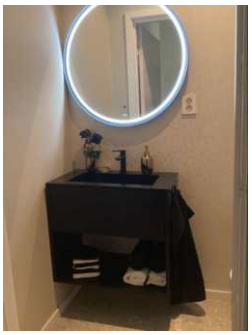
SPESIALROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Fliser og vannbåren gulvarme.
Flis på veggen ved toaletten.
Rommet er innredet med servantskap, speil og vegghengt wc.
Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



Servantskap og speil på toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.



Fordelingsskap på tek-rommet.



Vannmåler og stoppekran er lokalisert på tek-rommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Flexo compakt exlusive varmepumpe.
Væske/vann varmepumpe med integrert varmtvannsbereder.
Innebygde sirkulasjonspumper på kald og varm side, vekselventil for varmtvannsprioritering, fleksible slanger og el-kolbe på 9 kW.
Bergvarme, det er boret hull på ca 240 meter.
10 meter til fjell iflg. prosjektdata fra Johannsen VVS AS.

Tilstandsrapport



Væske/vann-varmepumpe fra Vaillant.

TG 1 Varmtvannstank

Varmepumpen tar for seg også oppvarming av tappevannet.
Varmepumpen har integrert varmtvannsbereder på 184 liter (brutto).

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele huset.
Termostatstyring separerte soner.
Varmepumpe med energiforsyning fra borehull og bergvarme

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 32/ 25/15 og 10 amp.
Astrour på utebelysningen.
Utstrakt bruk av downlights med ledpærer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021 Nytt anlegg.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



2 el-bliladere i garasjen.



Sikringsskapet er plassert på tek-rommet i underetasjen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Alarmanlegg fra Østfold Sikkerhetsservice AS
Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt fjell og komprimerte masser.
Støpt såle i underetasjen.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Sundolitt ringmursystem.
Ringmuren er forskaling, isolasjon og ferdig puss – i en løsning.
Ringmur er kjennetegnet med rask byggetid og stor fleksibilitet.
Komplett system med teknisk godkjenning fra Sintef Byggforsk.

TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet med plen og grus mot huset.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

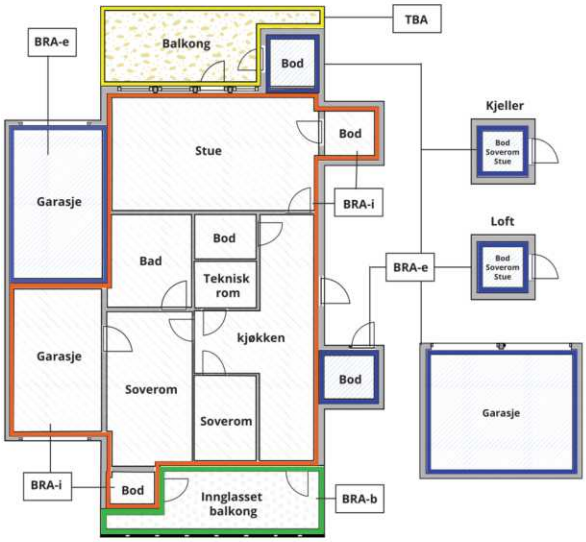
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etg	83	28		111	50
Underetasje	106			106	
SUM	**189**	**28**			**50**
SUM BRA	**217**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etg	Entré, Toalettrom, TV-stue, Stue/kjøkken	Garasje	
Underetasje	Gang, Bad, Vaskerom, Gang/sportsbod, Teknisk rom, Soverom, Soverom 2, Garderobe, Soverom 3, Bad 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Liten endring på bruk av ett rom i underetasjen.
Ene soverommet er innredet til walkin-closet.
Rommet kan lett tilbakeføres til soverom ved å fjerne garderobeinnredningen.
Det er også satt opp en glassvegg med dør ved stuen i underetasjen for å avskille rommet mot gangen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	171	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Paul Josef Bentzen	
25.1.2024	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Josef Bentzen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	134	223		3	283.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vardeveien 13 C

Hjemmelshaver
Bentzen Bjørg Irene Lundem, Bentzen Josef

Eierandel
1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i naturskjønne omgivelser i Larkollen i Moss kommune.
Eiendommen ligger i et område med villabebyggelse og fritidsbebyggelse.
Kort vei til nye Støtvig Hotell med sin populære sandstrand og båthavn.
Barnevennlig område med kort gangavstand til Larkolen Barneskole og Støtvigenga barnehage.
Egen Joker butikk i Larkollen.
Losen Cafe ligger rett oven for Støvig Hotell.
Losen er kjent for å trekke til seg mange flotte artister i løpet av sommeren.
Ca 5 minutters kjøretur til Evje Golfbane.
Eiendommen ligger høyt i terrenget og har flott sjøutsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.
Deler av innkjøringen til eiendommen skjer over festet grunn.
hver seksjonseier betaler en festeavgift på 2000,- pr år i hht til servitutt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 283m2.
Tomten rundt huset er opparbeidet med plen, garnitt, og gjerde.
Gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er regulert for boligformål.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig fra 2021.
Boligen er fordelt på to plan.
Dobbel garasje i tilknytning til 1 etg.
Boligen holder gjennomgående god standard og fremstår som lys og delikat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
FDV-perm.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	31.01.2024	
2	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TQ1163

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

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Arkitank Drogseth
Oslo gate 2C
0192 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 20/2594-65- LIBR Dato: 07.09.2022

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	853/22

Vardeveien 13 - 134/223 - Ferdigattest - eneboliger

Tiltak:	4 eneboliger	
Byggested:	Gbnr: 134/223	Vardeveien 13
Tiltakshaver:	Fiol Invest AS Løkkaskogen 44C 0773 OSLO	
Ansvarlig søker:	Arkitank Drogseth Oslo gate 2C 0192 OSLO	

Vedtak:
Det gis ferdigattest for 4 eneboliger, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	4 eneboliger	
Bygningstype og bygningsnummer:	Enebolig	
Antall pipeløp per boenhet	1	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse/ ett-trinnstillatelse	Vedtak 23/19 i Plan- og miljøutvalget, Rygge kommune	09.04.2019
Igangsettingstillatelse	832/20	14.09.2020
Midlertidig brukstillatelse 13 C	1184/21	19.11.2021
Midlertidig brukstillatelse 13 D	1238/21	03.12.2021
Midlertidig brukstillatelse 13 B	395/22	04.05.2022

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 30.08.2022 og befaring 07.09.2022, og er innvilget med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Dere har bekreftet at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek
avdelingsleder

Linn Brox
Byggesaksbehandler tlf 96 94 83 98
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Arkitank Drogseth	Oslo gate 2C	0192	OSLO

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss
Fiol Invest AS	Løkkaskogen 44C	0773	OSLO

VEILEDNING OM KLAGE

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Din klage skal sendes til kommunen. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Oslo og Viken for avgjørelse.

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til:
Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss
eller post@moss.kommune.no

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Dere må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19.

Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Moss kommune

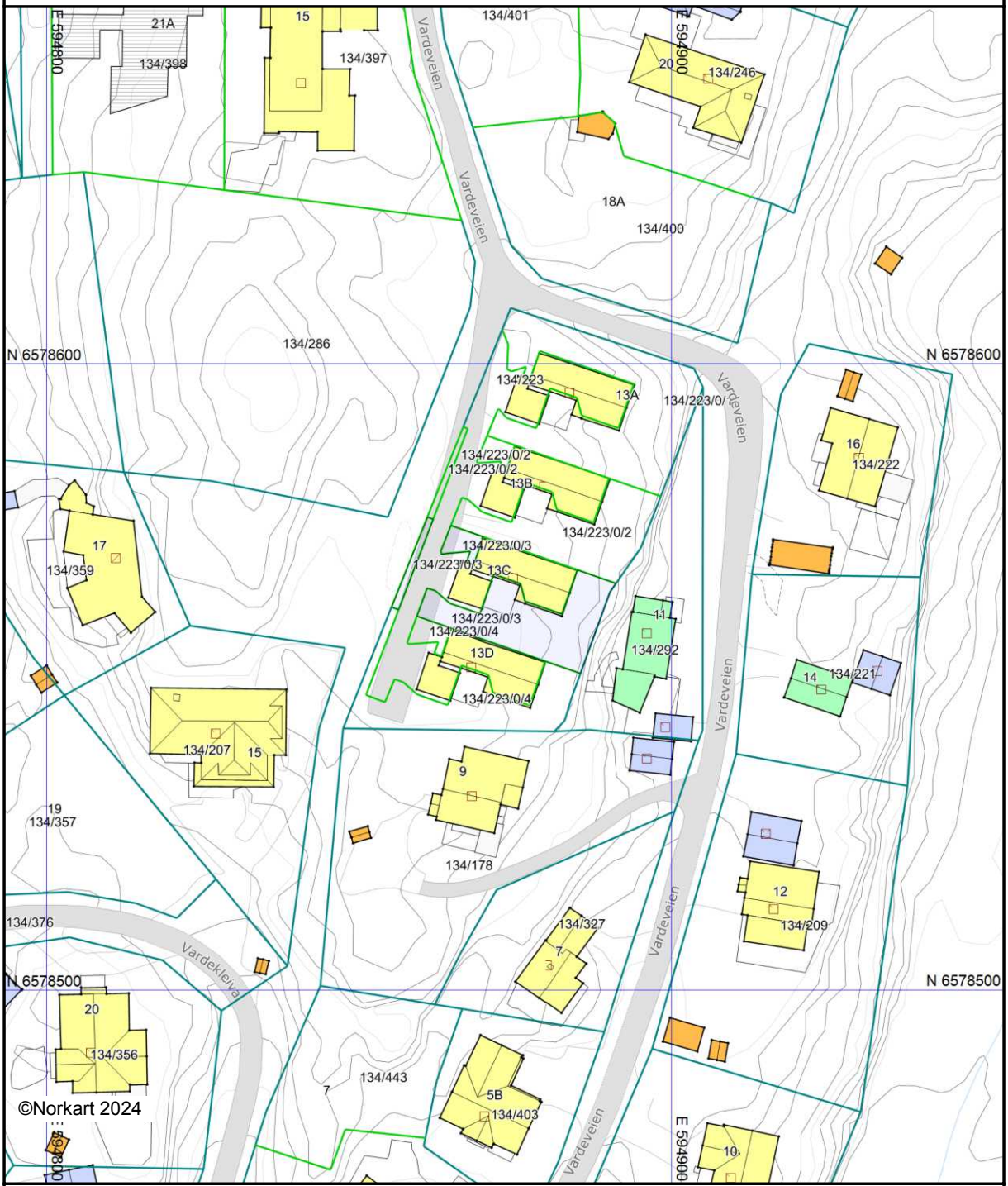
Grunnkart

Eiendom: 134/223/0/3
Adresse: Vardeveien 13C
Dato: 17.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3002 - MOSS
Gårdsnummer:	134
Bruksnummer:	223
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	3

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.12.2020 kl. 13:11
Produsert av:	Torgeir Bergseng
Attestert av:	Moss kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: **www.kartverket.no/matrikkelbrev**

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	30.11.2020
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 4 i matrikkelenhet 134 / 223
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 134 / 223 / 0 / 3	283,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		898054322	FIOL INVEST AS		Løkkaskogen 44C 773 OSLO	1 / 3
Hjemmelshaver			GERHARDSEN GERHARD M		FARTEIN VALENS VEI 45 1410 KOLBOTN	1 / 3
Hjemmelshaver			GRAFF-SPONHEIM NIKLAS		BJØRNVEIEN 93 D 0773 OSLO	1 / 3

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6578558	594873		243,4 m2	
2	Teig	Nei	6578571	594866		22,7 m2	
3	Teig	Nei	6578564	594857		17,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Annen referanse	Tinglysing Status	 Endret dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Seksjonering	26.11.2020	Tinglyst	02.12.2020	0136bet	26.11.2020
Seksjonering	2020/23980	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3002 - 134/223	-1 364,5	
		Mottaker	3002 - 134/223/0/1	489,9	
		Mottaker	3002 - 134/223/0/2	307,8	

Forretning		**Forretningsdokumentdato**		**Tinglysing**	**Matrikkelføring**
Forretningstype		**Kommunal saksreferanse**	**Status**	**Endret dato**	**Signatur Dato**
Årsak til feilretting		**Annen referanse**			

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	3002 - 134/223/0/3	283,2
Mottaker	3002 - 134/223/0/4	283,5
Berørt	3002 - 134/2	0
Berørt	3002 - 134/178	0
Berørt	3002 - 134/292	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 781 496
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6578566 Øst: 594875
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Rammetillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	129	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	199	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	12.04.2019
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	199	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				
Alternativt areal:	20				
Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	17	0	17	0	0	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0	0	0
U01	0	91	0	91	0	0	0	20	0

Bruksenheter

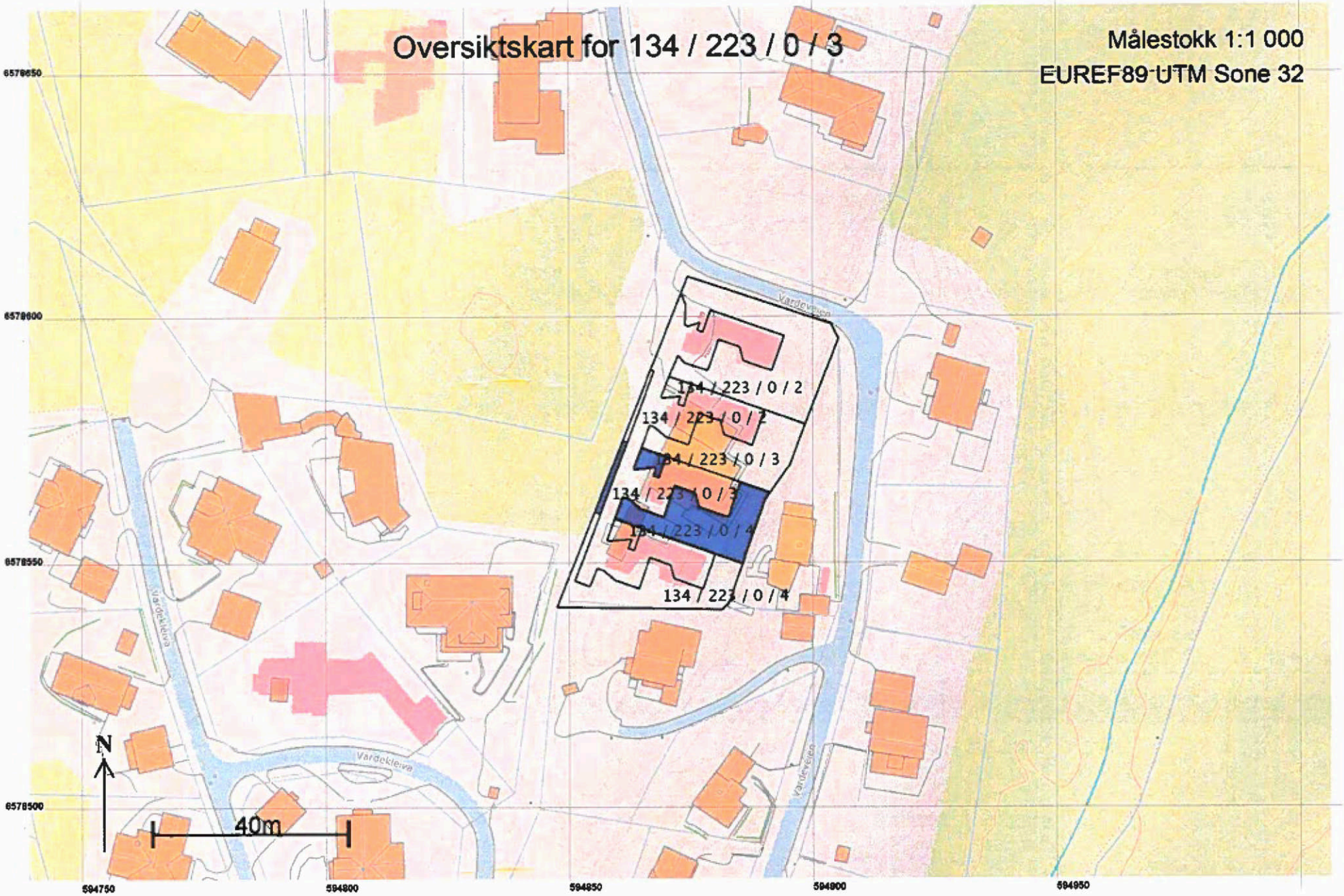
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
14680 Vardeveien 13 C	H0101	Bolig	198	7	Kjøkken	3	3	134/223/0/3

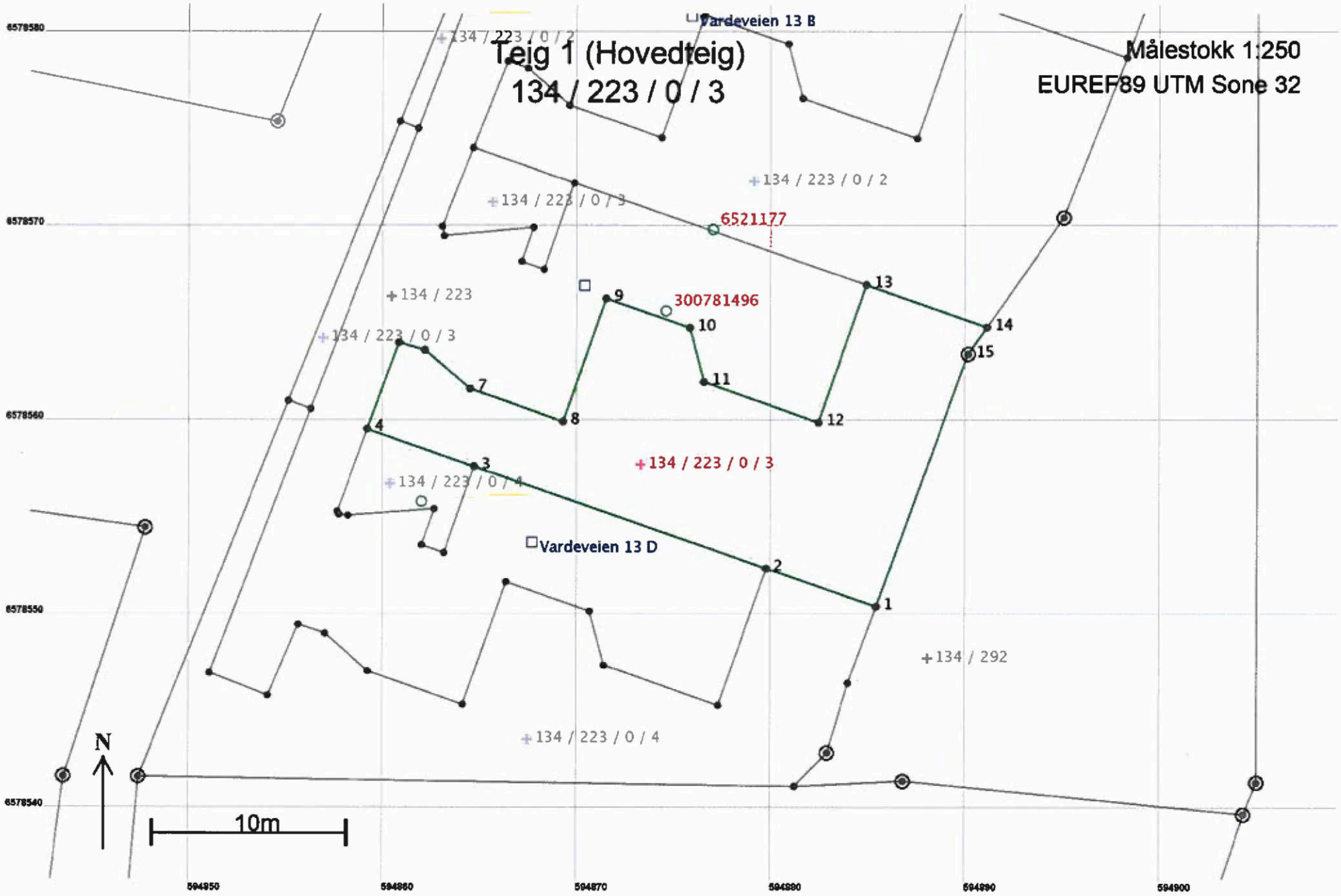
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Kontaktperson	920663788	ARKITANK DROGSETH		Amagerveien 7B 771 OSLO

Oversiktskart for 134 / 223 / 0 / 3

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
134 / 223 / 0 / 3
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Vardeveien 13 B
Vardeveien 13 D
134 / 223 / 0 / 2
134 / 223 / 0 / 3
134 / 223
134 / 223 / 0 / 4
134 / 292
6521177
300781496
1
2
3
4
7
8
9
10
11
12
13
14
15
N
10m
6578580
6578570
6578560
6578550
6578540
594850
594860
594870
594880
594890
594900

Areal og koordinater

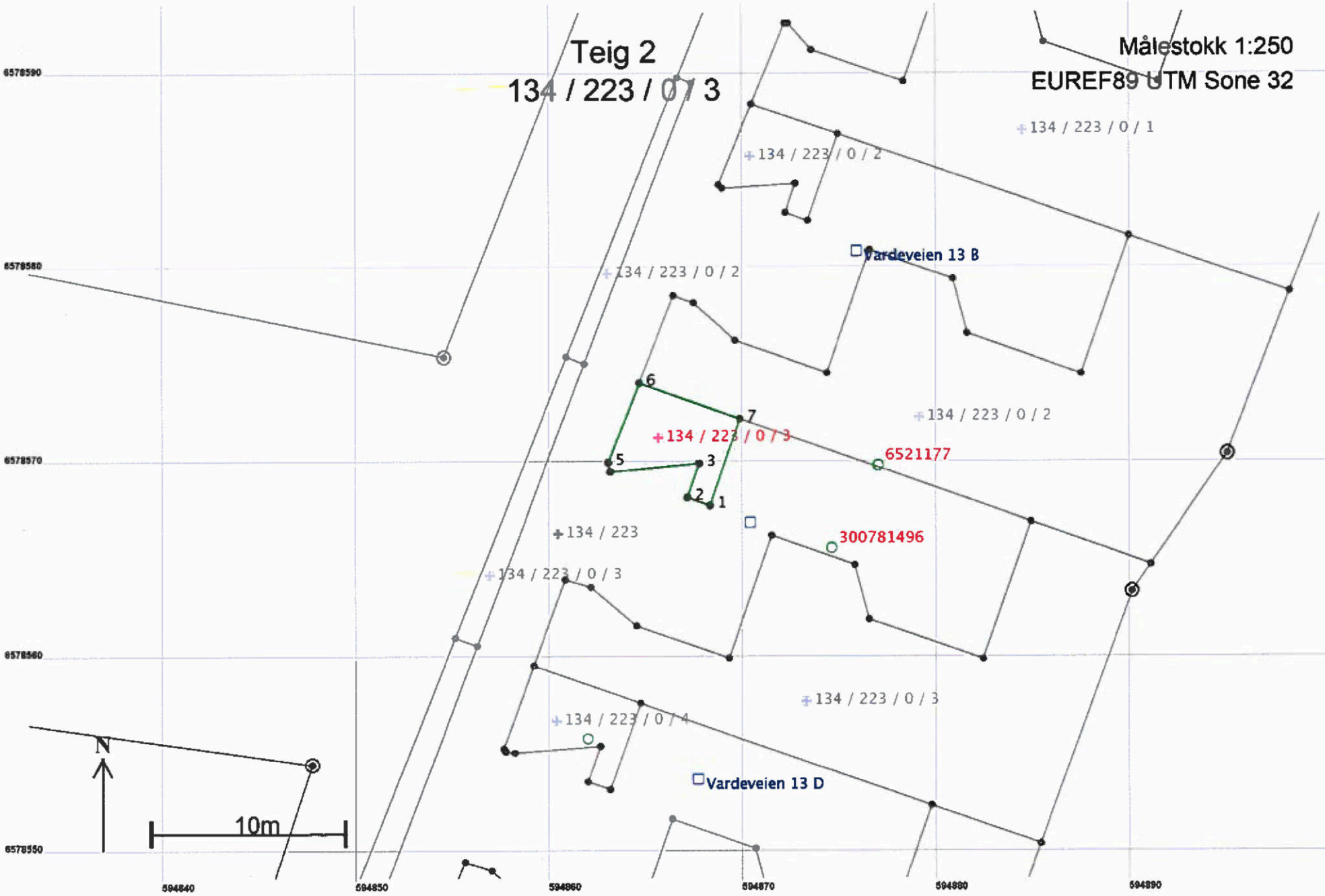
Areal: 243,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6578558 **Øst:** 594873

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6578550,58	594885,41	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,99	Ikke hjelpelinje			
2	6578552,55	594879,76	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			15,93	Ikke hjelpelinje			
3	6578557,81	594864,71	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,83	Ikke hjelpelinje			
4	6578559,73	594859,21	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			4,73	Ikke hjelpelinje			
5	6578564,18	594860,83	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,38	Ikke hjelpelinje			
6	6578563,79	594862,16	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			3,08	Ikke hjelpelinje			
7	6578561,79	594864,50	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,08	Ikke hjelpelinje			
8	6578560,12	594869,30	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			6,70	Ikke hjelpelinje			
9	6578566,44	594871,51	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			4,56	Ikke hjelpelinje			
10	6578564,93	594875,81	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			2,89	Ikke hjelpelinje			
11	6578562,13	594876,54	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			6,24	Ikke hjelpelinje			
12	6578560,07	594882,43	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			7,48	Ikke hjelpelinje			
13	6578567,13	594884,90	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			6,57	Ikke hjelpelinje			

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6578564,96	594891,10	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,70	Ikke hjelpelinje			
15	6578563,57	594890,13	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			13,82	Ikke hjelpelinje			


Teig 2
134 / 223 / 0 / 3
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
134 / 223 / 0 / 1
134 / 223 / 0 / 2
Vardeveien 13 B
134 / 223 / 0 / 2
134 / 223 / 0 / 2
134 / 223 / 0 / 3
6521177
134 / 223
300781496
134 / 223 / 0 / 3
134 / 223 / 0 / 3
134 / 223 / 0 / 4
Vardeveien 13 D
N
10m
6578590
6578580
6578570
6578560
6578550
594840
594850
594860
594870
594880
594890
1
2
3
5
6
7

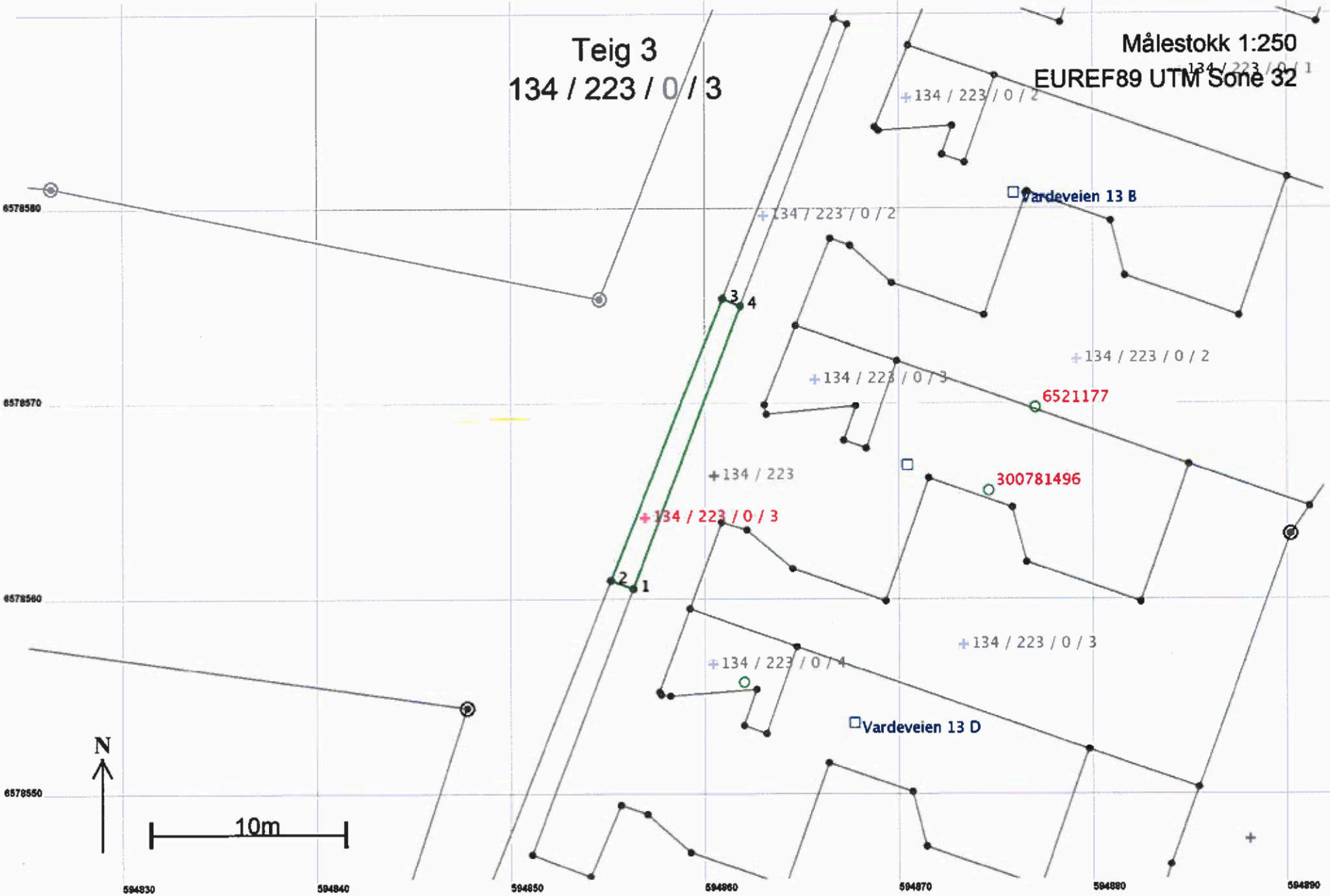
Areal og koordinater

Areal: 22,7 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6578571 **Øst:** 594866

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6578567,94	594868,31	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,22	Ikke hjelpelinje			
2	6578568,35	594867,15	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,85	Ikke hjelpelinje			
3	6578570,09	594867,76	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			4,62	Ikke hjelpelinje			
4	6578569,66	594863,16	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			0,49	Ikke hjelpelinje			
5	6578570,14	594863,05	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			4,38	Ikke hjelpelinje			
6	6578574,21	594864,66	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,51	Ikke hjelpelinje			
7	6578572,40	594869,86	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			4,72	Ikke hjelpelinje			


Teig 3
134 / 223 / 0 / 3
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
134 / 223 / 0 / 2
Vardeveien 13 B
134 / 223 / 0 / 2
134 / 223 / 0 / 2
134 / 223 / 0 / 3
6521177
134 / 223
300781496
134 / 223 / 0 / 3
1
2
3
4
134 / 223 / 0 / 3
134 / 223 / 0 / 4
Vardeveien 13 D
N
10m
6578580
6578570
6578560
6578550
594830
594840
594850
594860
594870
594880
594890

Areal og koordinater

Areal: 17,1 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6578564 **Øst:** 594857

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6578560,76	594856,29	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,22	Ikke hjelpelinje			
2	6578561,18	594855,15	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			15,50	Ikke hjelpelinje			
3	6578575,57	594860,89	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,00	Ikke hjelpelinje			
4	6578575,21	594861,82	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	10	
			15,48	Ikke hjelpelinje			

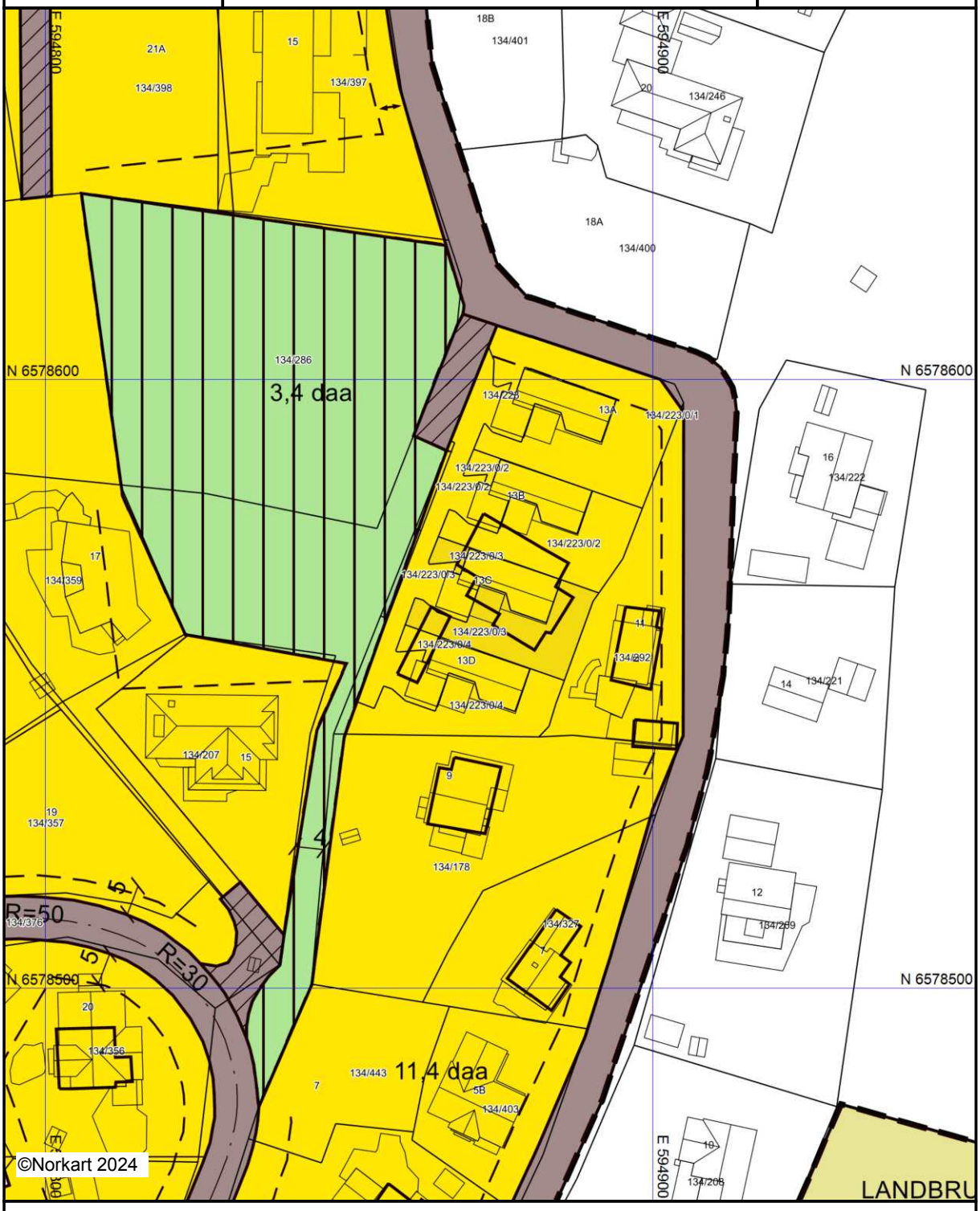
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 134/223/0/3
Adresse: Vardeveien 13C
Dato: 17.01.2024
Målestokk: 1:1000

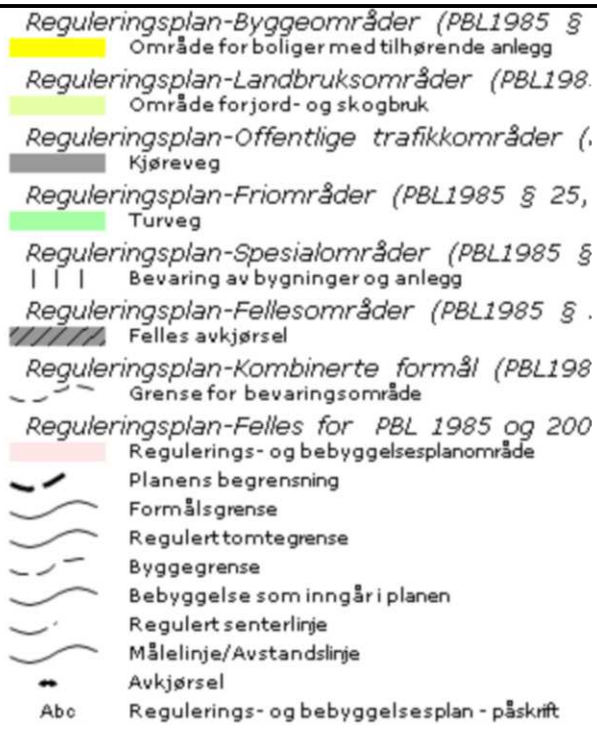
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



RYGGE BYGNINGSRÅD
10 10 [illegible]

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR OMRÅDET LARKOLLVEIEN - VARDEVEIEN:
RYGGE KOMMUNE

1. GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er datert 13.11.90.

Kommunestyrets vedtak av .05.09.91..... i sak.051/91.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området på planen som er vist med reguleringsgrense.

II. REGULERINGSFORMÅL (Jfr. § 25)

1. Byggeområde
3. Trafikkområde
5. Fareområde
6. Spesialområde
7. Fellesområde

AREALBRUK

1. Byggeområder

a) I områdene B1 , B2 og B3 skal det oppføres frittliggende eneboliger i maks 1 etasje med tilhørende garasje og anlegg.

3. Offentlige trafikkområder

a) Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveger, parkering og gang-/sykkelveger.

5. Fareområde

a) Fareområde øst for området parkeringsplass ved Larkollen kapell, er eksisterende trafokiosk.

6. Spesialområde

6a. Områdene Sp1-Sp3 er avsatt til spesialområde-bevaring. I området skal det oppføres frittliggende boligbebyggelse.

6b. Område Sp4 er anlegg for forsvaret.

6c. I område Sp5 er det fortidsminne som består av gravrøys med tverrmål ca.20m. Området rundt fortidsminnet kan benyttes til tur og rekreasjon.

6d. Området Sp6 skal brukes som turvei og adkomstvei til tilliggende eiendommer.

DWKM994/TEKIBREV

7. Fellesområder

a) Område Fe 1 skal nyttes til lekeplass for område B1:, tomt 10-13 og B2:, tomt 1-9.

b) Fellesområder - felles avkjørsel skal knyttes for felles avkjørsel til tilliggende boligeiendommer.

III. REGULERINGSBESTEMMELSER (jfr. § 26)

a) Trafikkarealer

1. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

2. I området mellom frisiktslinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det i kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

3. Nye adkomstveg med unntak av Vardekleiva skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm.

4. Utbygging på Furutoppen tillates ikke igangsatt før siktforholdene i krysset Larkollvn./Vardevn. er utbedret.

b) Begyggelsesplan, bebyggelsens karakter, utforming m.v.

1. Bebyggelsen i områdene B1, B2 og B3 skal utformes som frittliggende boligbebyggelse.
2. Bygningene skal ha saltak eller valmtak med maksimal takvinkel 30 grader.

3. Bygnignsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.
4. For bebyggelse i 1 etasje kan bygningsrådet tillate underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det (sokkeletasje).

5.1 Hoveddelen av eksisterende bebyggelse i Sp1-Sp3 er antikvarisk og/eller miljømessig verneverdig. Bestående, verneverdige bygninger, etter vurdering av antikvarisk myndighet, skal bevares og tillates bare påbygget eller ombygget under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.

5.2 Ny bebyggelse i områdene Sp1-Sp4 skal utformes og tilpasses eksisterende bebyggelse, terreng og vegetasjon, slik at det oppnås et enhetlig preg.

5.3 Før det gis byggetillatelse til nye boliger eller delingstillatelse skal det for henholdvis område Sp2 og Sp3 foreligge godkjent bebyggelsesplan som viser tomtedeling og all ny bebyggelse. Det skal også vedlegges en beskrivelse på materialbruk, utforming, takhøyde med takvinkel, fargebruk, vindusutforming o.l.

5.4 Bebyggelsesplanen skal også vise de viktigste elementene i utomhusarealene så som eksisternde vegetasjon, steingjerder, nærlekeplass etc.
Felling av større trær skal godkjennes av bygningsrådet.

5.5 Før bygningsrådet behandler bebyggelsesplan for Sp2 og Sp3, og den enkelte byggemelding for "Sp1 - Sp3", skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.

c) Bebyggelsens høyde, plassering m.v.

1. Mønehøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 5 m og 7,5 m for hus med underetasje (sokkeletasje).
Mønehøyden måles fra ferdig planert terreng.
2. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpassning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

3. Bebyggelsens endelige plassering på tomta fastsettes av bygningsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning. Møneretning for B2, tomt 1 - 6, skal være parallell med høydedraget/ atkomstvegen.

4. Garasjer/uthus skal oppføres i 1 etasje og tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjenes og uthusenes endelige plassering skal fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje/uthus skal være vist på illustrasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjer/uthus kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

d) Tillatt utnytting

1. For boligbebyggelsen B1, B2 og B3 er tillatt utnytting 0,25. Bebygd grunnflate inklusive garasje kan deved maksimalt utgjøre 25% av tomtens nettoareal.

2. For boligbebyggelse i Sp 1, Sp 2, Sp 3 er tillatt utnytting 0,15.

e) Adkomst til B2, tomt 2 - 9

Adkomst legges fra vei i grense mellom B1 og B2 oppe på Furutoppen.

f) Ubebygde arealer

1. Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

2. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

3. Skjæringer, fyllinger og andre inngrep i terreng og vegetasjon skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

4. Materialbruk, utforming og farge på gjerder og forstøtningsmurer må godkjennes av bygningsrådet.

5. Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for bruken av området.

FELLESBESTEMMELSER

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

RYGGE KOMMUNE

Reguleringsplan for: OMRÅDET MELLOM LARKOLLVEIEN OG VARDEVEIEN
OVERSENDELSE AV EGENGODKJENT PLAN OG KLAGE

I medhold av Plan- og bygningslovens § 27-2 av 20. juni 1986

har kommunestyret i møte

den 05.09.1991 sak 051/91

vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende regulerings-

bestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med kommunestyrets

vedtak.

Rygge den 24. september 1993

Per J. Skjervik
Ordfører

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613224285
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920817521	MOSS KOMMUNE	Postboks 175, 1501 MOSS

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985770573	BING HODNELAND ADVOKATSELSKAP DA		Postboks 1903 Vika, 0124 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3002	134	223

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3002	134	223	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Ja
3002	134	223	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Ja
3002	134	223	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Ja
3002	134	223	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3410056/200
Uthentet 2023-12-07 10:27

26 OKT. 2020

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Moss	PB 175, 1501 Moss	BERGSENG

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bing Hodneland advokatselskap DA	985 770 573	mff@binghodneland.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 1903 Vika	0124	Oslo	97726272

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	134	223	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
898 054 322	Fiol Invest AS	1/3
	Gerhardsen Gerhard M	1/3
	Graff-Sponheim Niklas	1/3

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer | Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst dirver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet. | Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	G	13				25				37				49			
2	B	1	G	14				26				38				50			
3	B	1	G	15				27				39				51			
4	B	1	G	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum teller: 4						Nevner =		4											

Dato	Innsenderens underskrift
7/10 - 20	MFF fullmakt

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en sameiseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
7/10-26	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst rådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 7/10 20	For Fjordveien AS	GISLE LUNDEBY
Oslo 7/10 -20		NIKLAS GRAFF-SPONHEIM
"		GERHARD GERHARDSEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3002	Moss	134	223	

Dato: 26/11 -20

Underskrift:

Stempel: MOSS KOMMUNE Kommunalavdeling plan, miljø og teknisk

Dato: 7/10 -20

Innsenderens underskrift:

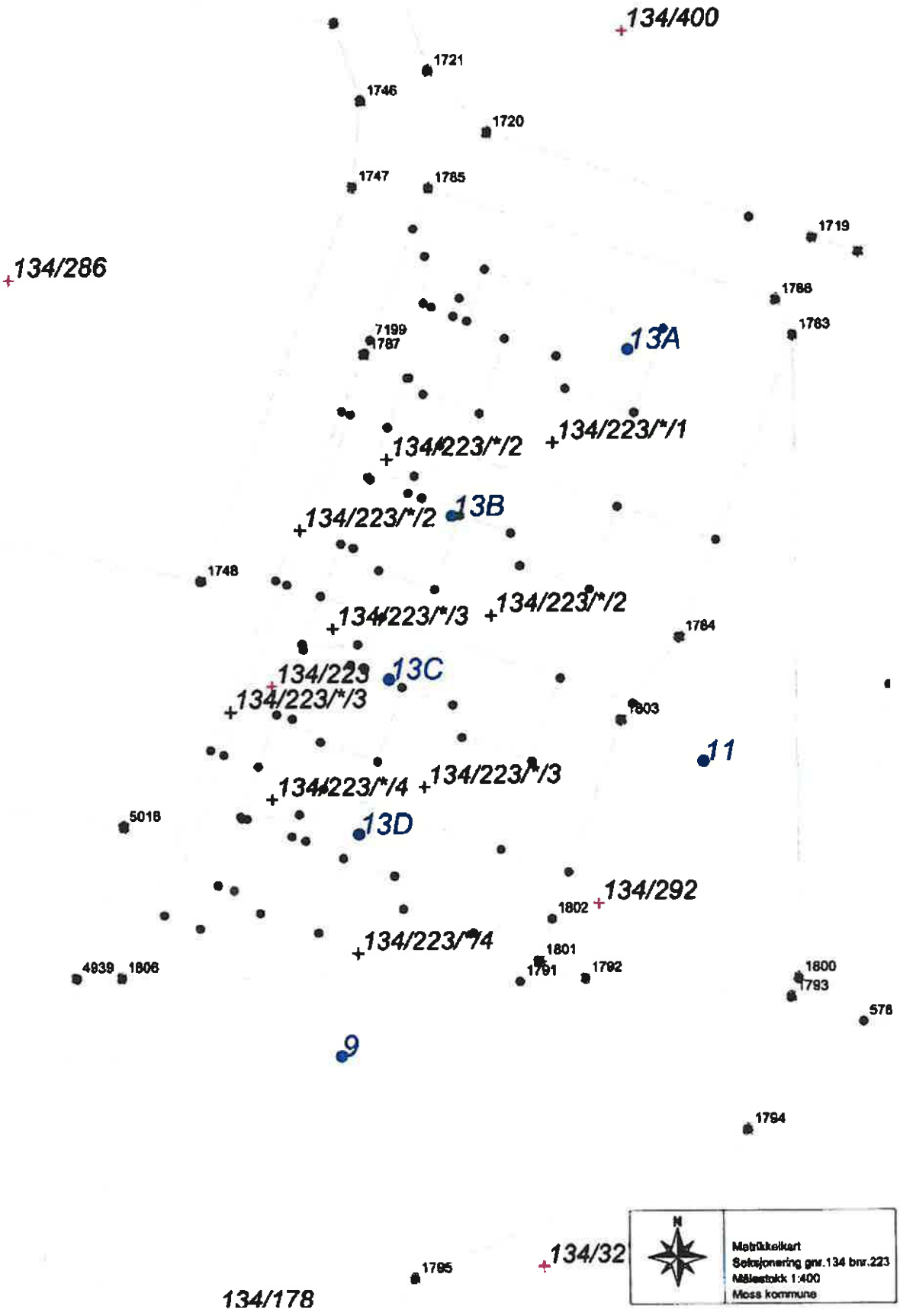
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

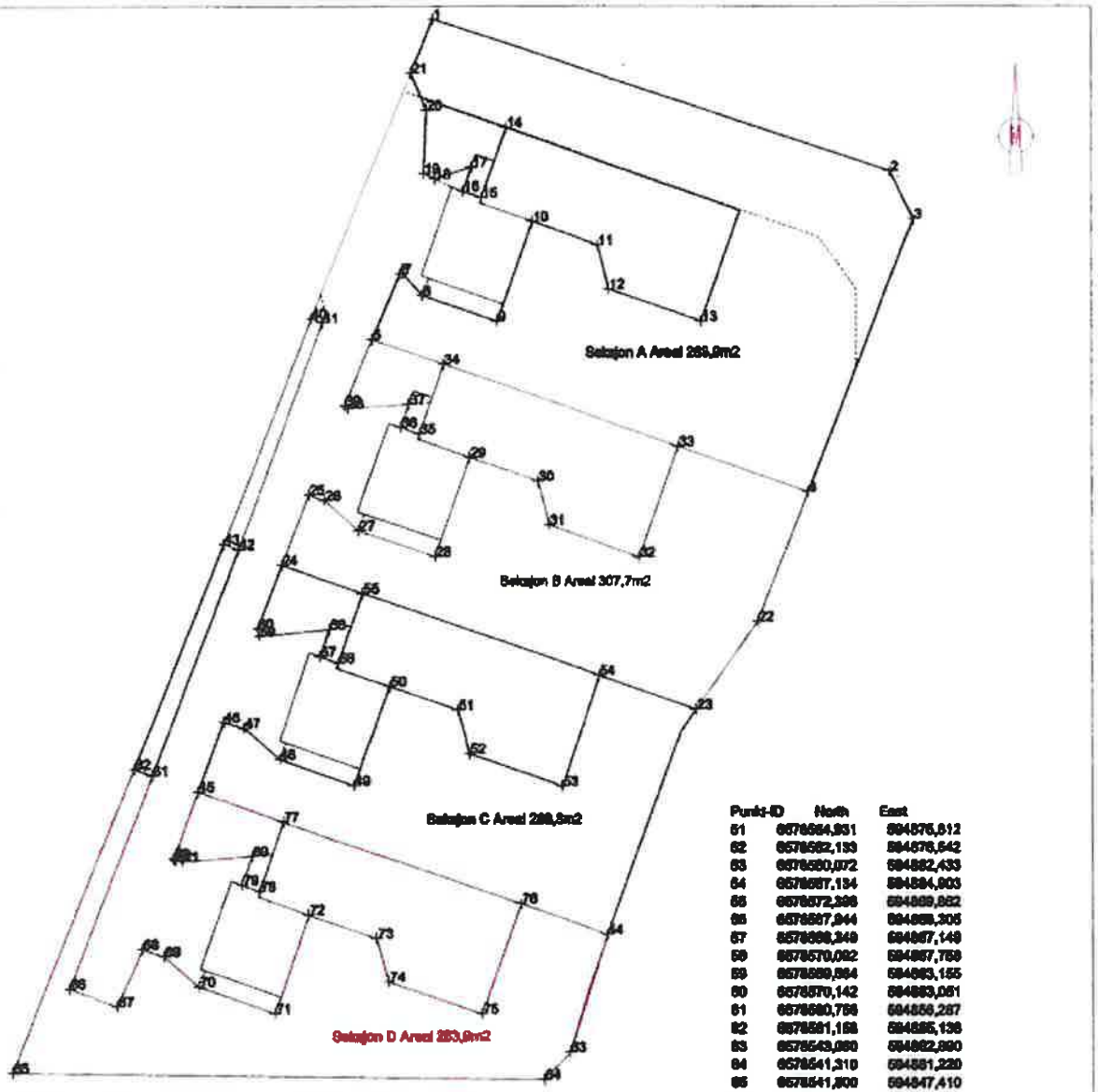
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				156				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:					Nevner =														

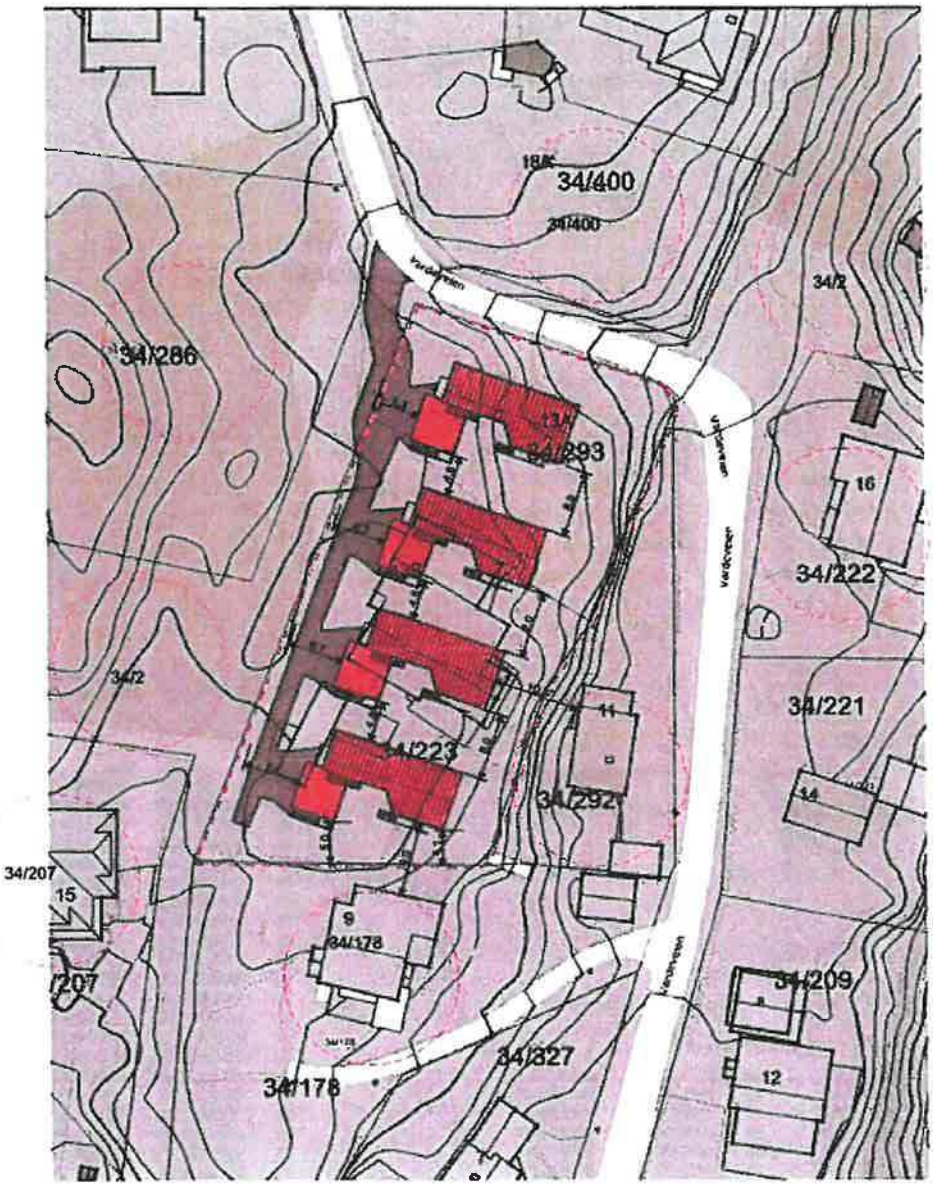
Dato	Innsenderens underskrift
7/10 -20	


134/400
1721
1746
1720
1747
1785
1719
134/286
1788
1783
7199
1787
13A
134/223/*/1
134/223/*/2
13B
134/223/*/2
1748
134/223/*/3
134/223/*/2
1784
134/223
13C
134/223/*/3
1803
11
134/223/*/4
134/223/*/3
5018
13D
134/292
1802
134/223/*/4
1801
4939
1806
1791
1792
1800
1793
576
9
1794
1795
134/32
134/178
N
Matrikkelkart
Seksjonering gnr.134 bnr.223
Målestokk 1:400
Moss kommune



Punkt-ID	North	East
1	6578608,948	594874,250
2	6578599,280	594903,580
3	6578598,280	594906,040
4	6578578,850	594898,282
5	6578588,571	594870,475
6	6578592,779	594872,191
7	6578592,789	594872,382
8	6578591,999	594873,559
9	6578589,736	594878,319
10	6578586,108	594880,548
11	6578584,902	594884,863
12	6578581,804	594885,683
13	6578580,743	594891,474
14	6578602,087	594876,904
15	6578597,615	594877,348
16	6578596,020	594876,190
17	6578599,555	594876,731
18	6578598,812	594874,373
19	6578596,158	594873,887
20	6578603,154	594873,838
21	6578605,511	594872,879
22	6578570,800	594896,060
23	6578564,984	594891,108
24	6578574,214	594884,884
25	6578578,882	594888,434
26	6578578,320	594887,457
27	6578578,394	594889,814
28	6578574,732	594874,365
29	6578581,062	594876,577
30	6578578,648	594880,882
31	6578578,748	594881,812
32	6578574,887	594887,503
33	6578581,780	594889,974
34	6578587,011	594874,933
35	6578582,580	594873,375
36	6578582,964	594872,218
37	6578584,436	594872,734
38	6578584,182	594883,941
39	6578584,363	594888,789
40	6578589,919	594886,620
41	6578589,882	594887,385
42	6578575,209	594881,821
43	6578575,536	594880,873
44	6578580,570	594896,406
45	6578568,734	594889,207
46	6578584,177	594880,834
47	6578583,787	594882,162
48	6578581,703	594884,504
49	6578580,118	594888,285
50	6578588,437	594871,806
51	6578564,931	594876,812
52	6578562,133	594876,642
53	6578560,072	594882,433
54	6578567,134	594884,903
55	6578572,398	594889,882
56	6578567,944	594889,305
57	6578568,349	594887,149
58	6578570,082	594887,759
59	6578569,864	594893,155
60	6578570,142	594893,051
61	6578560,758	594886,287
62	6578561,158	594885,136
63	6578543,080	594882,890
64	6578541,310	594881,220
65	6578541,800	594847,410
66	6578547,148	594851,078
67	6578545,981	594864,096
68	6578548,861	594865,651
69	6578548,195	594867,026
70	6578547,244	594869,242
71	6578546,528	594864,147
72	6578551,849	594868,869
73	6578550,343	594870,864
74	6578547,645	594871,394
75	6578545,494	594877,286
76	6578562,648	594870,795
77	6578567,606	594864,714
78	6578563,359	594863,157
79	6578563,761	594862,001
80	6578555,615	594862,849
81	6578555,275	594858,212
82	6578558,328	594857,741
83	6578558,460	594857,880

RG OPPMÅLING	Dato: 141020
Oppdragsgiver: Vardevollen 13A Seksjonering	Målestokk: 1:250 A3
	Tegn. nr. / Rev.
	Saksbehandler: RG



NABOVARSEL

NABOVARSEL	21.01.19	ED
SØKNAD	15.02.19	ED

ENEBOLIGER - VARDEVEIEN 13
Adresse
Vardeveien 13, 1560 Larkollen 34/223+293

Byggherre: FIOL INVEST
Lakkegaten 44 C
0773 OSLO

VEDLEGG
D-1

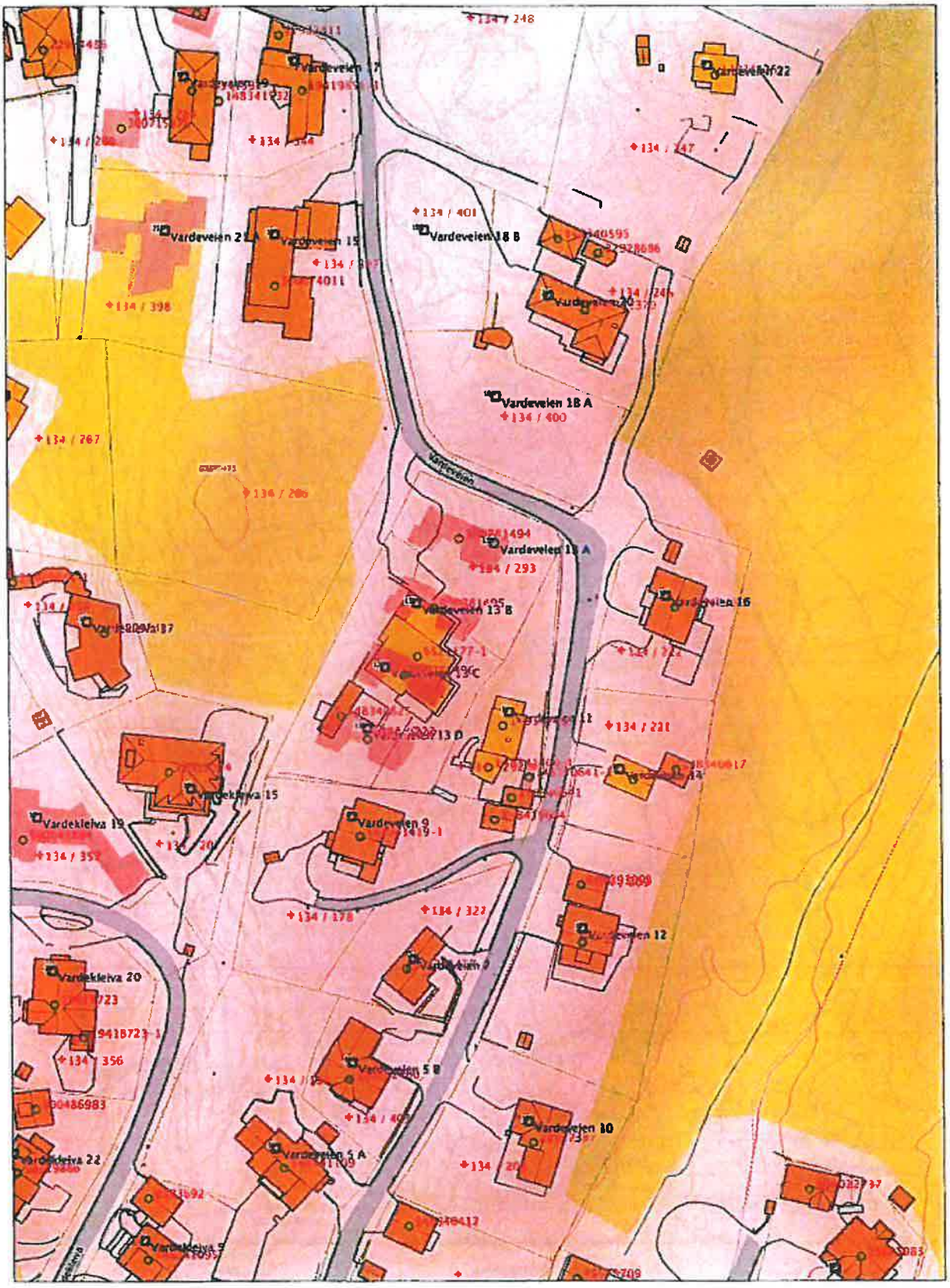
SITUASJONSPLAN

ARKITANK

21.01.19			1 500	A3	18003
ED	KS				

A10-1

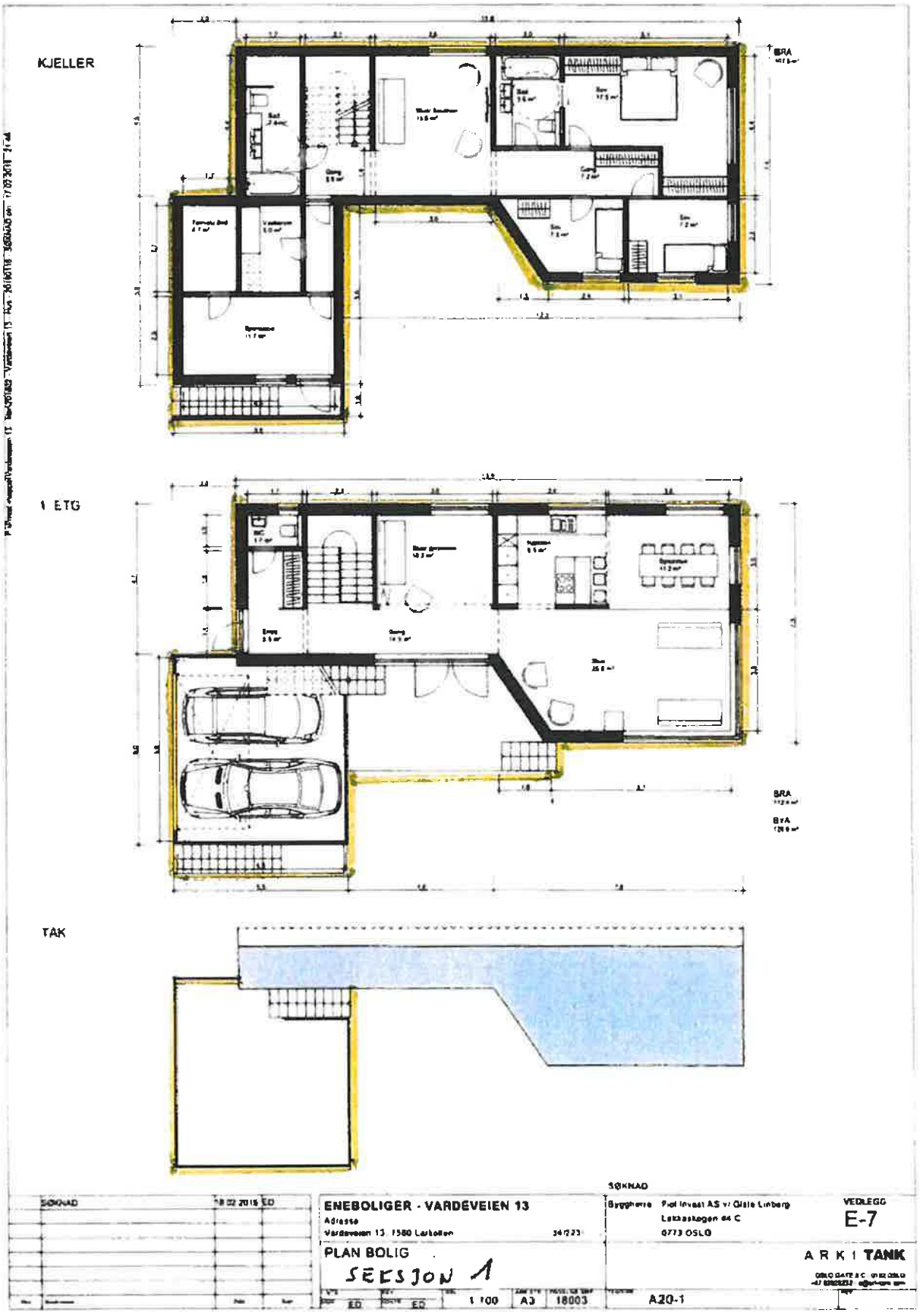

Vardeveien
VEIRETT FOR GNR./BNR. 34/293 & 34/223
GNR./BNR. 34/2
REGULERT AVKJØRSEL
FELLESAREAL
B1
B2
B3
D1
11
34/292
NABOVARSEL
ENEBOLIGER - VARDEVEIEN 13
Adresse
Vardeveien 13, 1580 Larkollen
34/223
Byggherre
RIOL INVEST
Larkollstangen 44 C
0771 OSLO
VEDLEGG
E-6
UTOMHUSPLAN
A R K I TANK
1:200
A3
18003
A10-8



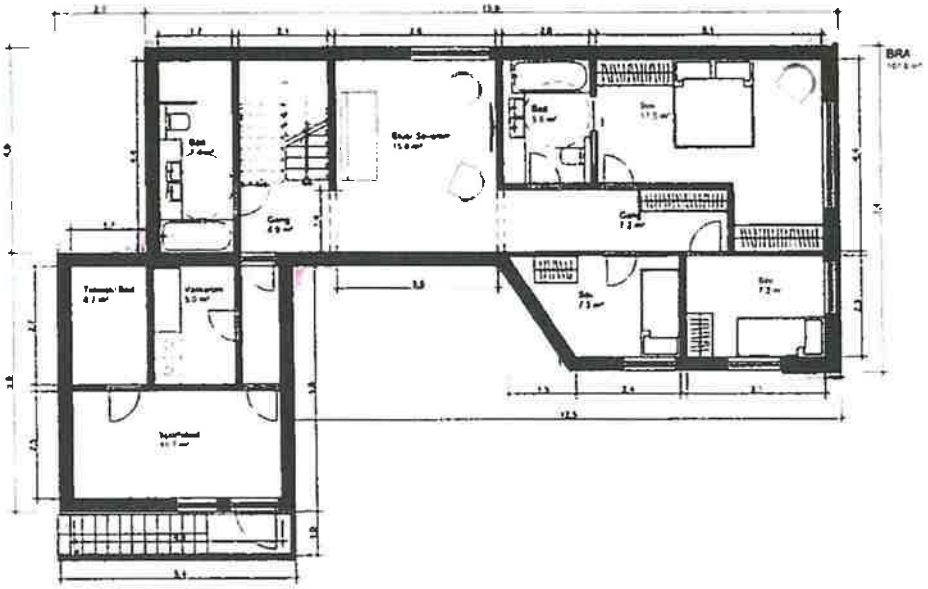
Senterposisjon: 253650.73, 6585401.64
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 22.10.2020

0 10 20 30 40m

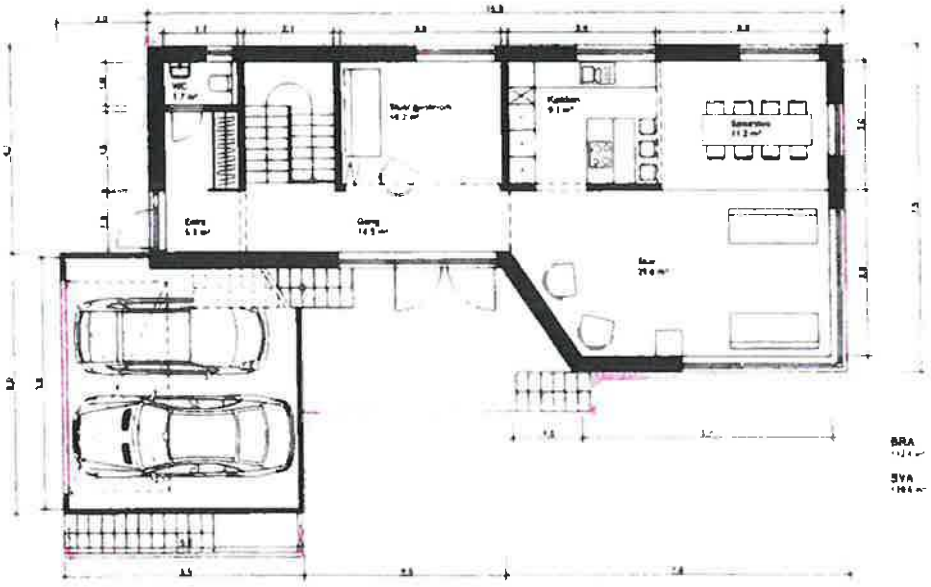
Kartverket


KJELLER
1 ETG
TAK
BRA
BYA
SØKNAD
ENEBOLIGER - VARDEVEIEN 13
Adresse
Vardeveien 13 1580 Larkollen
34/223
PLAN BOLIG
SEKSJON 1
Byggherre Piel Invest AS v/ Gisle Limberg
Larkasstogen 64 C
0773 OSLO
VEDLEGG
E-7
A R K I TANK
1:100
A3
18003
A20-1

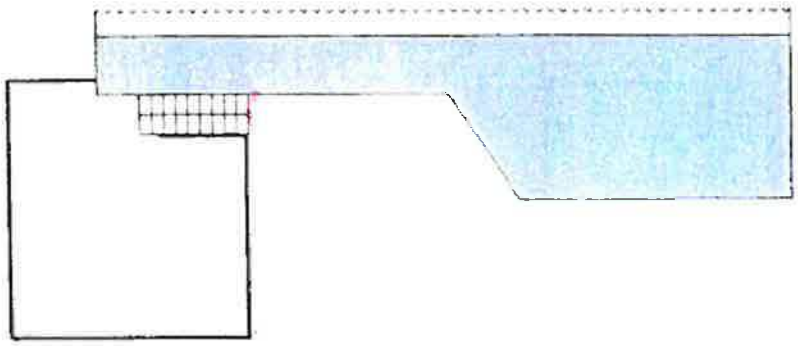
KJELLER



1 ETG

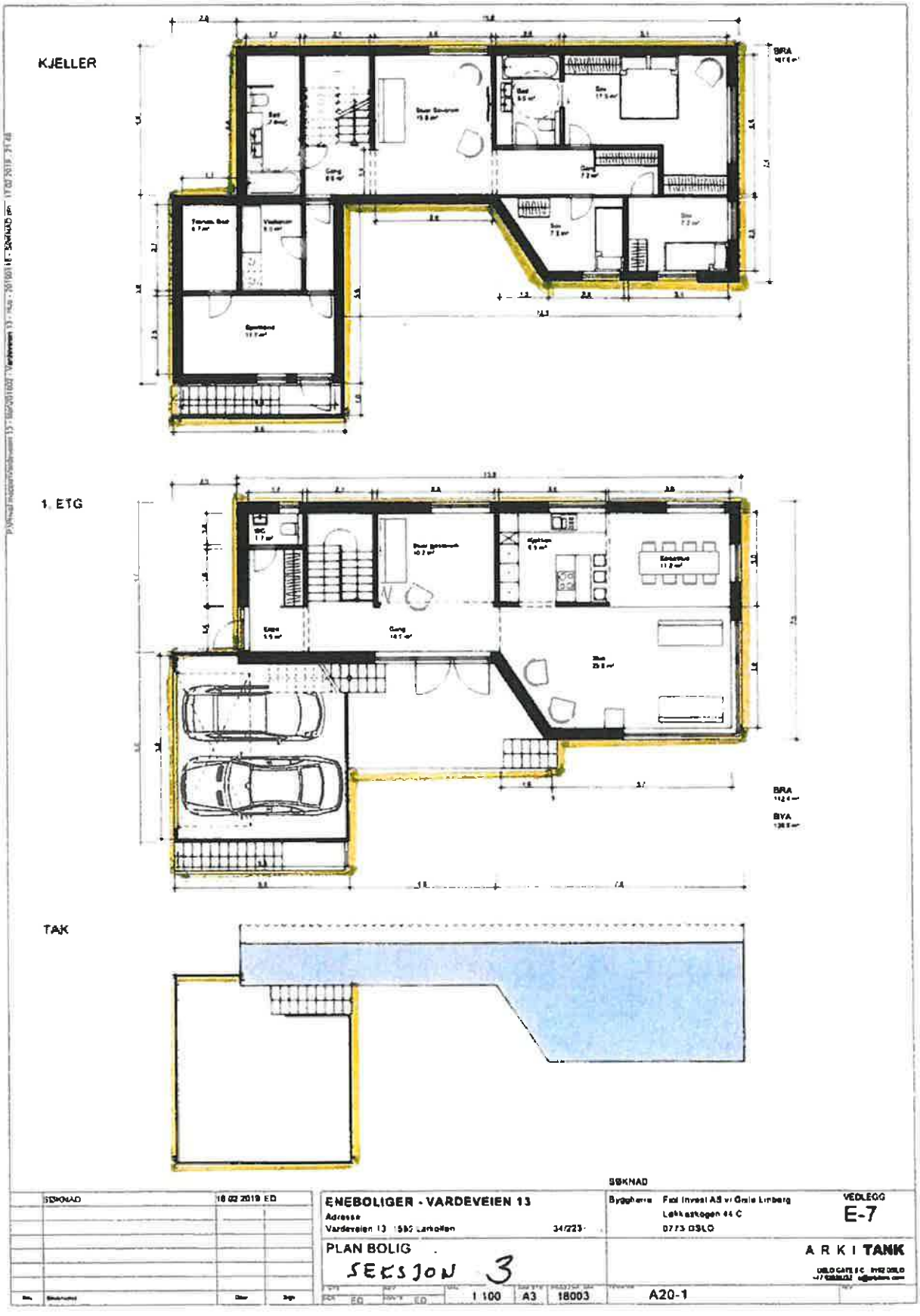


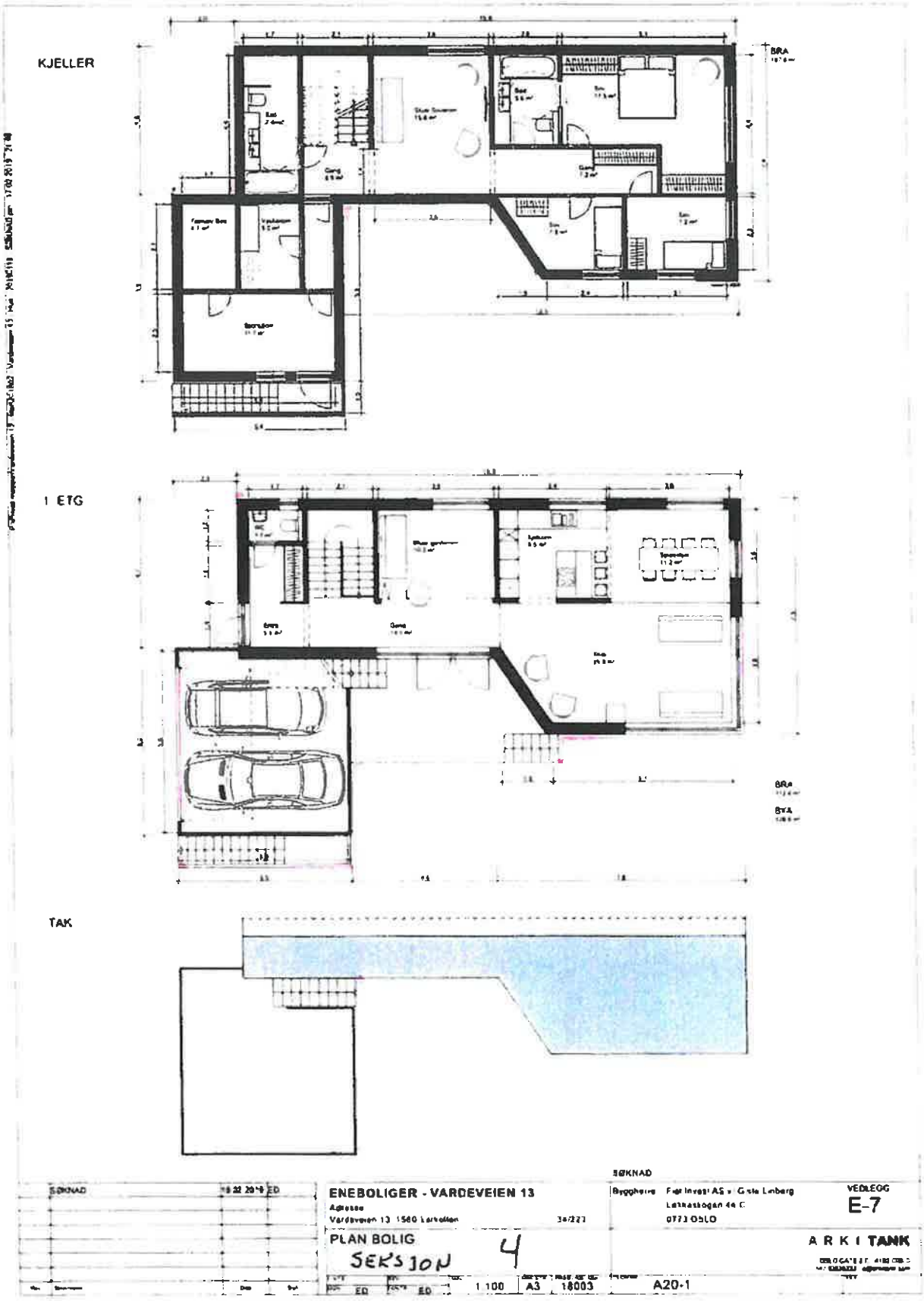
TAK



SØKNAD

SØKNAD	ENEBOLIGER - VARDEVEIEN 13	Byggherre	VEDLEGG
	Adresse: Vardeveien 13, 1563 Larkollen	34/223	Fjell Invest AS v/ Gaute Lunberg, Lønnekroga 44 C, 0773 OSLO	E-7
	PLAN BOLIG SEKSJON 2		ARKITANK
	1:100 A3 18003		A20-1


KJELLER
1. ETG
TAK
BRA
BYA
SØKNAD
ENEBOLIGER - VARDEVEIEN 13
Adresse
Vardeveien 13 1580 Larkollen
34/223
Byggherre Fast Invest AS v/ Geir Limberg
Løkkeskogen 44 C
0773 OSLO
VEDLEGG
E-7
PLAN BOLIG
SEKSJON 3
1:100
A3
18003
A20-1
A R K I TANK


KJELLER
BRA
1 ETG
BRA
BYA
TAK
SØKNAD
SØKNAD
ENEBOLIGER - VARDEVEIEN 13
Adresse
Vardeveien 13 1560 Larvollen
36/227
Byggherre
Fair Invest AS v/ Gisle Lønberg
Lørenskogen 44 C
0773 OSLO
VEDLEGG
E-7
PLAN BOLIG
SEKSJON 4
1:100
A3
18003
A20-1
ARKITANK

Innsender iht. følgebrev
innsender ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1690486 Tinglyst: 14.12.2018
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM ATKOMSTRETT

Eiendommene gnr. 34, bnr. 293 og gnr. 34, bnr. 223 i Rygge kommune har atkomstrett over del av eiendommen gnr. 34, bnr. 2 i Rygge kommune i henhold til vedlagte skisse.

Atkomstretten gjelder for dagens og fremtidige eiere av eiendommene. Atkomstretten skal være i samsvar med tiden og forholdene og ikke være til hinder for gjennomføring av offentlige planer og formålet med disse.

Hjemmelshaverne til eiendommene gnr. 34, bnr. 293 og gnr. 34, bnr. 223 skal forestå all vedlikehold av adkomsten.

Den som til enhver tid er hjemmelshaver til en seksjon i Vardeveien 13 A og B (eiendommene gnr. 34, bnr. 293 og gnr. 34, bnr. 223) betaler en årlig leie på kroner 2000,- pr. boenhet til hjemmelshaver til eiendommen gnr. 34, bnr. 2. Beløpet utbetales til grunneier av gnr./bnr. 34/2 innen utgangen av mai hvert år. Årlig betaling skal reguleres etter konsumprisindeksen hvert 10 år etter at denne avtale blir inngått.

Avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 34, bnr. 2 i Rygge kommune, og kan bare endres eller slettes etter samtykke fra de til enhver tid er eiere av eiendommene gnr. 34, bnr. 293 og gnr. 34, bnr. 223 eller eiendommer som er utskilt fra disse.

Larkollen
21/11 2018

For gnr. 34, bnr. 2 i Rygge kommune
Anne Sofie Støtvig personnummer

Rett kopi bekreftes

Avtalen tinglyses samtidig som heftelse på eiendommene gnr. 34 bnr. 293* og gnr. 34 bnr. 223* i Rygge kommune, som sikkerhet for årlig leiebetaling.

For gnr. 34 bnr. 293
i Rygge kommune
For Fiol Invest AS
ASSLE LUNDEN

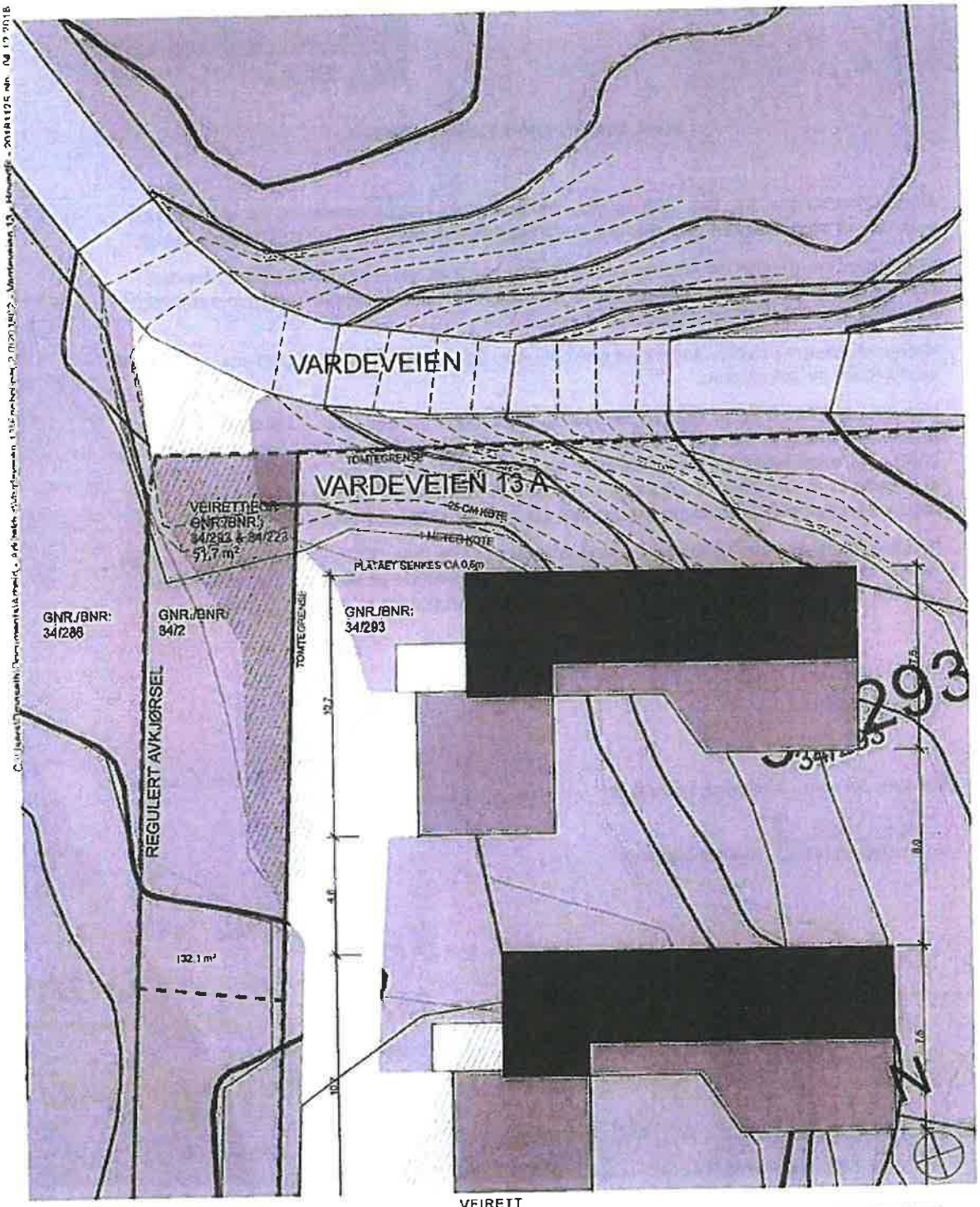
For gnr. 34 bnr 223
i Rygge kommune
For Fiol Invest AS
ASSLE LUNDEN

Niklas Graff-Spantheim

Gerhard Gerhardsen

Niklas Graff-Spantheim

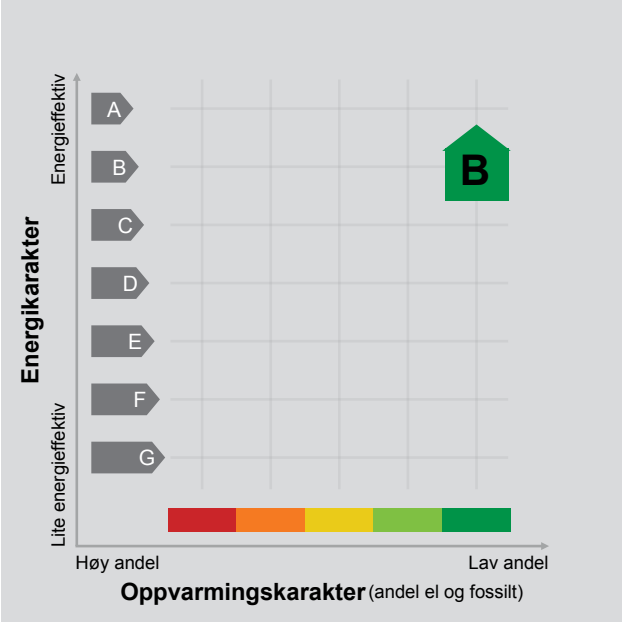
Gerhard Gerhardsen



ENEBOLIGER - VARDEVEIEN 13				Byggherre:	FIOL INVEST
Adresse: Vardeveien 13, 1580 Larkollen					Løkkaskogen 44 C
	34/223+293				0773 OSLO
Veirett					ARKITANK
					OSLO GATE 2 C - 0192 OSLO
					+47 92026232 / e@arkitank.com
EO	EO	1	1:200	A4	18003
				A4	

ENERGIATTEST

Adresse	Vardeveien 13C
Postnummer	1560
Sted	LARKOLLEN
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	223
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300781496
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	467ca893-0e5d-475c-9f23-4545d1526523
Dato	15.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	217
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vardeveien 13C
Postnummer: 1560
Sted: LARKOLLEN
Kommune: Moss
Bolignummer: H0101
Dato: 15.05.2024 9:14:16
Energimerkenummer: 467ca893-0e5d-475c-9f23-4545d1526523

Kommunenummer: 3103
Gårdsnummer: 134
Bruksnummer: 223
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300781496

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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:
Vardeveien 13C, 1560 Larkollen
Gnr. 134, Bnr. 223, Snr. 3, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250060

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eirik Reinnel

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 934 31 900

E-post: eirik.reinnel@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.
