

Fasanveien 10



Velkommen til

Fasanveien 10



Salgsoppgaven produsert 15. mai 2025

Halmstad

Stor familiebolig med over 1,5 mål tomt - Spennende planløsning o/4 halvplan - 5/6 sov, 3 stuer og uteplasser på 97 m²

Prisantydning	7 900 000,-
Omkostninger	198 850,-
Totalpris	8 098 850,-
BRA-i	461 kvm
Totalt BRA	478 kvm
Soverom	6
Etasje	4
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1961

Megler	Tarjei Innleggen
Telefon	416 96 768
E-post	T.innleggen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fasanveien 10!

- Fin og familievennlig planløsning over fire halvplan.
- Innbydende uteområder på til sammen 97 kvm.
- Solrik, grønn hage og stor gårdsplass m/elbillader.
- 5/6 soverom, 3 stuer, 2 bad og badstue med dusjrom.
- 3 peiser, varmepumpe og varmekabler.
- 200 meter til buss og 11 min. gange til tog.

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Halmstad, samtidig med sentral beliggenhet. Kort avstand til barneskole, barnehager, kollektivt, butikker, spisesteder, kafé og servicetilbud som treningssenter, tannlege, apotek og frisør. Det er flere tur- og rekreasjonsområder, samt nærhet til både fjord og sjø med herlige badeplasser, lokalt og i kort sykkel- eller kjøreavstand, samt enkel adkomst til E6 og flybuss.

Arealer og innhold

BRA-i:	461 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	478 kvm
TBA:	97 kvm

Beskrivelse

Enebolig
-2. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Trapperom, bod 1, bod 2, verksted, vaskekjeller.
Total BRA: 115 kvm.
Underetasje:
BRA-i: 120 kvm. Badstue, dusjrom, omkledningsrom, gildehall/stue.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse.
1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Vindfang, hall, trapperom, kontor, stue, stue/kjøkken, bad.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse.
TBA: 27 kvm. Veranda.
2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Trapperom, teknisk rom, toalettrom, hall, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda.
3. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Trapperom, soverom.
Total BRA: 24 kvm.
Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Bod.
Total BRA: 17 kvm.

Plan 1



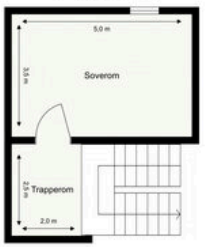
Plan 2



Plan 3



Plan 4








10








BOSCH


























CURÉ
CURÉ













Informasjon

Fasanveien 10

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0102/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104, bnr 104 i Moss kommune

Selgere
Anne Iren Pollen
Tom-Erik Pollen

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 098 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 118 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Etasje
4

Antall soverom
6

Arealer
BRA-i: 461 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 478 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
-2. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Trapperom, bod 1, bod 2, verksted, vaskekjeller.
Total BRA: 115 kvm.

Underetasje:
BRA-i: 120 kvm. Badstue, dusjrom, omkledningsrom, gildehall/stue.
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Vindfang, hall, trapperom, kontor, stue, stue/kjøkken, bad.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse.
TBA: 27 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Trapperom, teknisk rom, toalettrom, hall, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda.

3. etasje:
BRA-i: 24 kvm. Trapperom, soverom.
Total BRA: 24 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Bod.
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Tilbygget del stemmer tilnærmet med byggetegninger, dog er det enkelte avvik på øvrige tegninger av opprinnelig del opp mot dagens bruk. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse.
- Det noteres at 1 soverom i tilbygg kun har rømning via skrå vinduer som i utgangspunktet stiller strenge krav, dog er rommet oppført som soverom i byggetegninger.
- Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Vindfang, hall, kontor, bad, to stuer og kjøkken.
Underetasje: Gildehall/stue, badstue, dusjrom og omkledningsrom.
2. etasje: Trapperom, teknisk rom, toalettrom, bad og fire soverom.
3. etasje: Trapperom og soverom.
Kjeller: Trapperom, boder, verksted og vaskekjeller.

Øvrige arealer:
- Utvendig bod på 17 kvm.
- Terrasse på 40 kvm i underetasje.
- Terrasse på 27 kvm og veranda på 22 kvm i 1. etasje.
- Veranda på 8 kvm i 3. etasje.

Standard

Eneboligen fra 1960 med opprinnelig 1. etasje og kjeller ble tilbygget i 1980. Fin planløsning over de fire halvplanene og deilige uteområder gir god plass til hele familien og litt til!

Innbydende inngangsparti kun noen trappetrinn opp fører inn til vindfang og videre til en lys hall med knagger og hyller. 1. etasje byr på blant annet to separate stuer, hhv. TV-stue og peisestue, et stort kombinert kjøkken- og spisestuerom, ett av to bad i boligen og soverom brukt som kontor med skyvedørsgarderobe og

plassbygd pult og hyller.

Badet i 1. etasje fra 2007 har flislagte overflater, gulvvarme og innfelt speil på vegg. Rommet er innredet med dusjhjørne med kabinettdører, servantskap med nedfelt vask, speilskap og toalett.

TV-stuen ligger innerst mot syd i etasjen, med god plass til sofa- og TV-løsning med tilhørende møblement. Her er det montert varmepumpe og trapper fører ned til underetasje og opp til 2.etasje.

Peisestuen ligger i rom innenfor kjøkkenet, naturlig delt av en murt peis midt i rommet med åpen peisinnsats og hyller. Stuen er i dag innredet med to ulike salonger og hjemmebibliotek - her er mulighetene mange. Fra peisestuen fører glassdør ut til overbygd og delvis innglasset del av nordvestvendt veranda på 27 kvm. Veranda har flislagt gulv og plass til møblement for både måltider og avslapning i ettermiddags- og kveldssola, med hyggelig utsyn over uteplass på bakkeplan og hage.

Spisestuen er praktisk plassert tilknyttet kjøkkenet med plass til et stort bord - ypperlig for både hverdagslivet og sosiale sammenkomster. Den åpne løsningen gir fin romflyt, med flislagt gulv med varmekabler i spisestue- og kjøkkensone og blikkfang i form av dekorativ rød murstein på kjøkkenøy og murt peis.

Kjøkkenet fra 2006 er romslig med god oppbevaringsplass, fin arbeidsflate på benk og delvis downlights for god belysning. Innredningen har klassiske, profilerte trefronter kombinert med benkeplater i heltre og stein, og mellom over- og underskap er det fliser. En elegant kjøkkenøy gir et skille mellom matlagning og spisestue, med oppbevaring i skap og skuffer og takhengt ventilator over koke- og stekesone. Hvitevarene fra Husqvarna, Miele, Bosch og Siemens er for det meste integrerte og består av stekeovn, platetopper med gassbluss og induksjon – begge plassert i kjøkkenøy, mikro, vinskap (EuroCave) og oppvaskmaskin, samt to frittstående kjøleskap. Her står også en kombinert ved- og bioparafinbrenner for ekstra varme.

I underetasjen ligger rommet som gir boligen det «lille» ekstra; stuen kalt gildehall. Gildehallen byr på over 100 kvm med boltreplass og et hav av innredningsmuligheter! Rommet har flislagt gulv med varmekabler og to murte peiser for oppvarming og peishygge. Under del med skipsgulv er et opprinnelig svømmebasseng som er tildekket og har stått ubrukt de siste ca. 15 år. Kanskje kan drømmen oppfylles ved en renovering av anlegget? Praktisk tilliggende er et omkledningsrom, dusjrom og badstue. Disse har heller ikke vært i bruk på ca. like mange år.

Fra gildehallen gir to store skyvedører en sømløs overgang mellom ute og inne, og er spesielt fint på sommerdagene - enten man underholder middagsgjester, har bursdagsselskap eller bare nyter hjemmedager med familien. Terrassen på 40 kvm har flislagt dekke og direkte overgang til grønn hageplen. I hjørnet på terrasse er et utekjøkken med benkeplate i tre, hyllerom, åpen peis og plass til grill – flott til både matlagning ute og barkunster til kvelds.

2.- og 3. etasje byr på blant annet hele 5 soverom, av boligens til sammen 6 godkjente, bad, toalettrom og en romslig gang med utgang til veranda og plass til oppbevaring. Fra overbygd veranda på 8 kvm er det hyggelig utsyn mot nabolaget og egen grønn hage. Her kan siste rest av ettermiddags- og kveldssolen nytes før natten tar over.

Badet i 2. etasje er fra 2010, med flislagte overflater og gulvvarme. Rommet har stor innredning med to nedfelte servanter og dusjkabinett. Vegg-i-vegg med

badet er et separat toalettrom enkelt innredet med toalett og servantskap.

Fire av soverommene er meget romslige med god plass til dobbeltseng og annet møblement. Det minste rommet har takvindu og passer ypperlig som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Flere av rommene har tilgang til kneloft og er innredet med garderobeskap eller skyvedørsgarderobe. Soverom i 3. etasje har dessuten servantskap med vask og speil.

Kjeller byr på verksted, vaskekjeller og bodareal for oppbevaring og lagring. På østsiden av boligen er en stor utebod på 17 kvm med "rampe" til f.eks. trillebår og sykler - ideell for oppbevaring av sesongutstyr, hageredskaper o.l.

Innvendige overflater:
- Vegger med redwood panel, fliser, strietapet, slettmalte flater, malt tapet og teglstein.
- Gulv med parkett, fliser, laminat og teppe.
- Takessplater og redwood panel i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannrør av kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør. Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
- Varmepumpe med ukjent alder.
- 2 varmtvannsberedere på 200 liter fra 2017 og ukjent alder.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Innvendig ståltank til bioolje fra nyere dato.

Parkering

Parkering på stor gruset gårdsplass med elbillader. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

- Skiftet alle utvendige sprosser i 2022.
- Skiftet vinduer i spisestue i 2022.
- Skiftet takvindu på soverom i 2. etasje i 2022.
- Malt vegger mot vest og sør, alle verandaer, vinduer, møner og undertak i 2022.
- Skiftet 4. stk vinduer ute på veranda i 2022.
- Skiftet hele veggen mot sydøst inkl. etterisolert, fuktsperre osv. og byttet vinduer i 2015.
- Pusset opp i kjeller, lagerrom istedenfor kjellerstue og ny varmtvannsbereder i 2015.
- Nytt bad i 2. etasje i 2010.
- Nytt bad i 1. etasje i 2007.
- Åpnet mellom kjøkken og spisestue, nytt kjøkken og overflater i 2006.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BRAVIDA.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BRAVIDA.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BRAVIDA.

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

faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IF.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MOSS ELEKTRO.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Svar: 7. mars 2008.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MOSS ELEKTRO.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge Rørleggerservice.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: Service, rens av bioparafin.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Svar: Ja. Beskriv: Det er 3 stk. bad. Omkledningsrom, dusj og badstue i plan 1 har ikke vært i bruk på ca. 15 år. Bad i plan 2 er bygget nytt i 2007 av BRAVIDA og er i god stand. Bad i plan 3 er bygget nytt i 2010 av BRAVIDA og er i god stand.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Liten sprekk i murvegg mot vest. Liten sprekk i mursteinsvegg mot øst.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Svar: Ja. Beskriv: Det er observert skjeggkre en sjelden gang i kjeller. Det er observert mus på loft.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takst foretatt av Erik Pedersen / Norsk Boligtakst 10.04.2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Svar: Ja. Beskriv: I rom på plan 1, som er på 120 kvm. ligger det et svømmebasseng under gulvet. Dette kan brukes igjen, ved behov, hvis man renoverer anlegget.

Bygningssakkyndig

Norsk Boligtakst AS

Byggemåte

ENEBOLIG
Utvendig:
Taket er tekket med glasert teglstein fra 1980. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning og pusset mur. Stedvis forblendet med teglstein. Saltakkonstruksjon. Undertak av rupanel. Godt ventilert loft. Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1980, 2015, 2016, 2022 og med ukjent alder. Ytterdør i tre fra nyere dato. Verandadører i tre uten isolerglass med ukjent høy alder. Terrassedører i tre med isolerglass fra 1980. Terrasse i plan 1 på 40 kvm. Terrasse i plan 2 på 27 kvm. Veranda i plan 2 på 22 kvm. Veranda i plan 3 på 8 kvm.

Innvendig:
Etasjeskillere av tre. Kombinert ved- og bioparafinbrenner i stue/kjøkken. Åpen

peis i stue/kjøkken. 2 åpne peiser i gildehall/stue. Det ble foretatt tilsyn med fyringsanlegg den 27/2-25 av Mosseregionens interkommunale brann og redning. Det ble ikke avdekket avvik under tilsynet.

Tomteforhold:
Byggegrunn av antatt faste masser/morenegrunn. Drenering med ukjent alder. Grunnmur av Leca samt plasstøpt betong. Flat og noe skrånende tomt. Det er ikke fare for flom eller skred. Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Innvendig ståltank til bioolje, fra nyere dato. Plassert i kjeller.

BOD
Tilfarergulv på støpte pilarer. Vegger av bindingsverk. Pulttak tekket med papp. Enn del roing trekking. Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

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

Følgende forhold er kommentert med TG3:
- Vinduer. Beskrivelse: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduene har råteskader. Gjelder kun de eldste vinduer. Vinduer på levegg ved veranda har råte. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Plan 1 - Dusjrom - Generell. Beskrivelse: Dusjrom i tilknytning til badstuerom fra 1980. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Høy alder på vanntett sjikt. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Konsekvens/tiltak: Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Følgende forhold er kommentert med TG2 - avvik som kan kreve tiltak:
- Taktekking. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

- Veggkonstruksjon. Beskrivelse: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

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

- Dører. Beskrivelse: Noe sår/merker i ramme og karm på terrassedør i plan 1. Konsekvens/tiltak: Loka utbedring.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkene på veranda plan 2 er målt til ca. 51 cm og på veranda plan 3 på ca. 75 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

- Overflater. Beskrivelser: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stort sett normal tilstand på de fleste overflater, dog har parkett stedvis høy slitasjegrad. Konsekvens/tiltak: Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.

- Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:. Skjevheter måles på flere plan. Knirk observeres. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

- Radon. Beskrivelse: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Pipe og ildsted. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Selv det har vært tilsyn uten avvik må avviket fremkomme opp mot ny forskrift. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

- Innvendige trapper. Beskrivelse: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Trapper har en del slitasjegrad. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Trapper kan med fordel slipes/behandles.

- Andre innvendige forhold. Beskrivelse: Det observeres musefeller. Konsekvens/tiltak: Tilstanden må overvåkes og ved økt problem må skadedyrforetak kontaktes.

- Plan 2 - Bad - Overflater vegger og himling. Beskrivelse: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Konsekvens/tiltak: Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

- Plan 2 - Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Plan 2 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og

slukløsning. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Installering av tett dusjkabinett anbefales. Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.

- Plan 2 - Bad - Sanitærutstyr og innredning. Beskrivelse: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- Plan 3 - Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

- Plan 3 - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning. Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Plan 2 - Stue/kjøkken - Avtrekk. Beskrivelse: Begynnende høy alder på ventilator. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

- Plan 1 - Badstue - Overflater og konstruksjon. Beskrivelse: Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner. Rommet er plassert mot yttervegg. Det er ukjent om rommet er oppbygget med tilstrekkelig med luftespalte mot yttervegg. Det observeres noe saltutslag og misfarging på nedre del av kledning og på gulv. Det måles dog tørre normale verdier. Konsekvens/tiltak: Tilstanden må jevnlig overvåkes. Konstruksjonen er ansett som en risikokonstruksjon da den ligger mot yttervegg.

- Plan 1 - Badstue - Teknisk anlegg. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

- Plan 3 - Toalettrom - Overflater og konstruksjon. Beskrivelse: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

- Vannledninger. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ventilasjon. Beskrivelse: Det er påvist begrenset

ventilering/luftgjennomstrømning. Flere oppholdsrom mangler tilluft. Konsekvens/tiltak: Bedre ventilering må etableres. Det bør monteres klaffeventiler i yttervegger eller spalteventiler i vinduer i rom som mangler dette.

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

- Varmtvannstank. Beskrivelse: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør monteres Waterguard eller lignende som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

- Elektrisk anlegg. Beskrivelse: Blanding av nyere og eldre elektriske komponenter. Det anbefales på et generelt grunnlag å avholde en el-kontroll. Generell kommentar: Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik. Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.

- Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Saltutslag observeres. Det måles noe forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme. Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Grunnmur og fundamenter. Beskrivelse: Grunnmuren har sprekkdannelser. Sprekker i grunnmur samt støpt dekke. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Videre må tilstanden overvåkes.

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

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

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

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Kombinert ved- og bioparafinbrenner på kjøkken.
- Åpen peis i peisestue.
- To åpne peiser i gildehall/stue.
- Elektriske varmekabler på begge bad, kjøkken og i gildehall/stue.
- Varmepumpe i TV-stue.

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

Det ble foretatt tilsyn med fyringsanlegg 27.02.25 av MIB, uten registrerte avvik.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 41 430 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 16 520,-pr. 2024

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 15 750,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor/Allente ca. kr 1 000,- pr mnd.
- Bioparafin ca. kr. 15 000,- i pr år, evnt. ca. kr. 5 000,- for ved.

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

Eiendomsskatt

Kr 12 011,- pr. 01.01.2024
E-skatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 325 683,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 302 731,- pr. 2023

Forsikring

IF

Polisenr: 0663085.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har benyttet Telenor/Allente for internett og TV-tjenester. Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 587 kvm (Eiertomt)

Eiet tomt med stor gruset gårdsplass til parkering av flere biler. Opparbeidet, grønn hage med plenareal, busker, hekk, trær, div. bed og beplantning. Flere solrike uteplasser i flere etasjer og på bakkeplan tilknyttet hage gir varierte bruksmuligheter og meget gode solforhold.

I følge grunnkart er tomtegrensene nøyaktig (<=10cm) mot vest og middels nøyaktig (>10<=30 cm) mot nord, øst og syd, med målebrev som arealkilde.

Adkomst

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

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Halmstad, samtidig med sentral beliggenhet og kort vei til både Moss og Råde sentrum. Fra boligen er det kort avstand til barneskole, barnehager, busstopp, togstasjon, butikker, spisesteder, kafé og servicetilbud som treningssenter, tannlege, apotek og frisør. Det er også kort vei til flere tur- og rekreasjonsområder, samt til E6.

I tilknytning til barneskole og kunstgressbane på Halmstad ligger Halmstad Aktivitetspark. Aktivitetsparken byr på rekreasjonsmuligheter for liten og stor med lekeområder, rasteplass, sandvolleyballbane og Tuftepark. Litt lenger bort i gata ligger Ryggehallen med idretts- og svømmehall.

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud innenfor kort avstand. Rygge Storsenter ligger en rask kjøretur unna og Mosseporten senter er også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil. Nærmeste busstopp ligger kun 3 min. gange (200 meter) fra boligen og til Rygge stasjon tar det 11 min. å gå (1 km), med togforbindelser på Østfoldbanen der man kan være i Oslo på under en time. Det er videre kort vei til flybussen som har holdeplass ved Halmstad-krysset på E6.

I nærområdet ligger Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er heller ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser, deriblant populære Møvikstranda, Larkollen, Kureskjæret og Vaskeberget ved Vansjø - alle innenfor 5-13 min. kjøretur,

samt kyststi og områder med flotte naturopplevelser og flere supre tur- og friluftsområder både for den erfarne og familien. Blant annet har man Kureåsen Rundt som er en rundtur til fots på ca. 5,8 km, en tur som går gjennom et nydelig kyst- og kulturlandskap med flotte veldrevne gårder, rolig skogsterreng og en gammel husmannsplass.

For den golfinteresserte er det en kjøretur på 9 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon

Rygge torg (busstopp): 3 min. gange
Rygge stasjon: 11 min. gange
Fra Rygge er det gode togforbindelser på Østfoldbanen og fra Moss er det fergeforbindelse med Horten. Til Oslo tar det ca. 30 min. med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Espira Fasanveien: 1 min. gange
Voldskogen barnehage: 14 min. gange
Halmstad barnehage: 15 min. gange
Halmstad skole (1-7.trinn): 15 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 10 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 14 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 14.07.1961.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger av boligen datert 1959, før tilbygg i senere tid. Delene som er opprinnelige har noen avvik:
- Dagens kjøkken var opprinnelig delt i kjøkken og spisestue, men er i dag et stort åpent rom.
- Rom brukt som kontor i 1. etasje er et opprinnelig godkjent soverom.
- Dagens TV-stue var opprinnelig to soverom.
Det presiseres at ingen av rommene i kjeller er godkjent for varig opphold.

Det foreligger byggemeldte tegninger av tilbygg som omfatter fasade, 2.-, 3.- og underetasje datert 1979, med noen avvik fra dagens løsning:
- Det er etablert teknisk rom i trapperom 2. etg. Opprinnelig var dette et toalettrom. Toalettrommet ved siden av teknisk rom var opprinnelig del av badet.
- Tegninger viser til basseng i underetasjen, men dette er i dag dekket til og rommet er benyttet som gildehall/stue. I følge selger kan svømmebasseng brukes igjen hvis man renoverer anlegget. Rommet tilfredsstiller dagens krav til varig opphold.
- Dagens løsning med badstue, dusjrom og omkledningsrom er i følge tegninger betegnet som rom med tekniske installasjoner/dusj/toalett.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplan er eiendommen benyttet til bolig. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kommuneplaner
Id: KP_3002. Navn: Kommuneplanens arealdel 2021-2032. Plantype: Kommuneplanens arealdel. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 24.03.2021.
Delareal: 1 588 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 1 588 m2. Bestemmelse Områdenavn: Avviksone støy. KP Bestemmelse Hjemmel: byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.
Delareal: 1 670 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.

Kommunedelplaner
Id: M178. Navn: HALMSTAD. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse: 14.12.2006.
Delareal: 1 588 m2. Arealbruk: Boligområde, Nåværende.

Kommunedelplaner under arbeid
Id: 464 m2. Navn: Kommunedelplan for Halmstad. Plantype: Kommunedelplan.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.10.1984 - Dokumentnr: 9245 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:11
Overført fra: Knr:0136 Gnr:4 Bnr:105
Meglers forklaring: Veirett over eiendom gnr. 104 bnr. 11. Overført ved sammenslåing av av bnr. 104 og bnr. 105.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Renseanlegg og oppvarmingsanlegg til bassenget har stått ubrukt i 15 år. Dette kan jeg ikke god for at virker nå.

Det samme gjelder badstueovn. Dusj i basseng/dusjrom er demontert.

Bassenget er overbygd med et gulv. Men det er ikke brukt skruer eller spiker i glassfiberen, slik at bassenget skal være like helt.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum – estimert til kr. 96 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr. 3 900,- pr stk. (privatvisninger inkl., visning 2 og 3 inkl.)
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 690,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale ca. kr. 186 380,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. mai 2025

Megler

Tarjei Innleggen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41696768

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Fasanveien 10

Fasanveien 10

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.)	**15 min**
338 elever, 17 klasser	1.4 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.)	**10 min**
580 elever, 44 klasser	6.1 km
Tomb videregående skole	**12 min**
234 elever, 10 klasser	9.3 km
Malakoff videregående skole	**16 min**
1000 elever, 46 klasser	8.8 km

Offentlig transport

Rygge torg	**3 min**
Linje 201, 600, 630, 633	0.2 km
Rygge stasjon	**11 min**
Linje RE20	1 km
Oslo Gardermoen	**1 t 18 min**

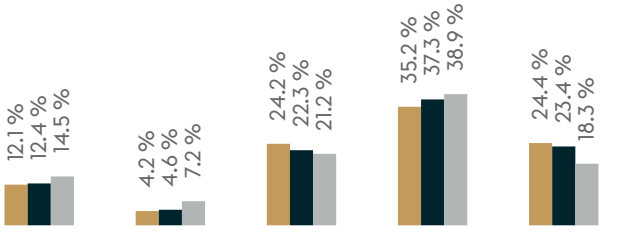
Barnehager

Espira Fasanveien (1-5 år)	**1 min**
57 barn	0.1 km
Voldskogen barnehage (1-5 år)	**14 min**
32 barn	1.3 km
Halmstad barnehage (1-5 år)	**15 min**
64 barn	1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Halmstad	**3 min**
Kiwi Rygge	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Voldskogen/Eskelund	2 202	1 204
Ryggebyen	3 167	1 636
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Rygge idrettspark	11 min
Halmstad skole - gymnastikksal	13 min
SKY Fitness Rygge	7 min
Fokus Trening	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 80/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Fasanveien 10, 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 104, bnr. 104

Sum areal alle bygg: BRA: 478 m² BRA-i: 461 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 20.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3754 **Referansenummer:** TW2721

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1960 med kjeller og 1. etasje.
Tilbygget med 3 plan i 1980.
Boligen har god og innholdsrik planløsning over 4 delplan samt kjeller.

Utvendig bod oppført i antatt 2015.

Standarden er normalt god.

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1960

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett, fliser, laminat og teppe,
Veggoverflater av redwood panel, fliser, strietapet, slettmalte flater, malt tapet og teglstein.
I tak er det takessplater og redwood panel.
Åpne og lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Kombinert ved- og bioparafinbrenner stue/kjøkken
Åpen peis i stue/kjøkken.
2 åpne peiser i gildehall/stue.
Elektriske varmekabler på begge bad, kjøkken og i gildehall/stue.
Varmepumpe i stue i plan 2.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Dusjrom i tilknytning til badstuerom, fra 1980.

Bad i plan 2 fra 2007. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Bad i plan 3 fra 2010. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2006. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate av stein (kjøkkenøy) og heltre (øvrig). Integrert komfyr, platetopp, gassbluss, mikrobølgeovn, vinskap og oppvaskmaskin. To frittstående kjøleskap.

SPESIALROM Gå til side

Badstuerom i plan 1.

Toalettrom i plan 3 med gulvfestet toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, flexislange og pex (rør-i-rør). Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast og støpejern. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmepumpe med ukjent alder.
2 varmtvannsberedere på 200 liter fra 2017 og ukjent alder.
Sikringsskap med automatsikringer.
Innvendig ståltank til bioolje, fra nyere dato.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent alder.
Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tilbygget del stemmer tilnærmet med byggetegninger, dog er det enkelte avvik på øvrige tegninger av opprinnelig del opp mot dagens bruk. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Utvendig bod

• Det foreligger ikke tegninger

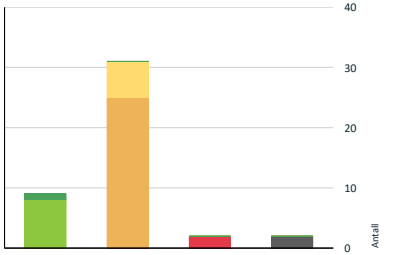
Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

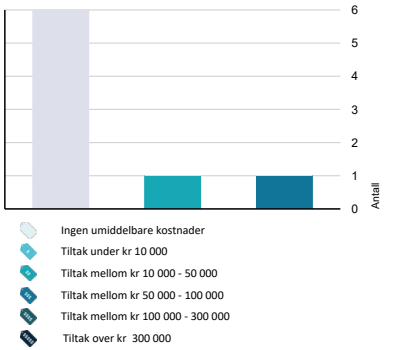
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Våtrom > Plan 1 > Dusjrom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Plan 1 > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Plan 3 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Spesialrom > Plan 1 > Badstue > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Spesialrom > Plan 1 > Badstue > Teknisk anlegg — Gå til side
- Kjøkken > Plan 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Plan 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Plan 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Spesialrom > Plan 3 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Våtrom > Plan 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side
- Våtrom > Plan 2 > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Plan 3 > Bad > Overflater Gulv — Gå til side

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	3 plan tilbygget

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert teglstein fra 1980.

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

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning og pusset mur. Stedvis forblendet med teglstein.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Godt ventilert loft.

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Stedvis noe misfarging, dog måles det normale verdier i undertaket på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 3 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1980, 2015, 2016, 2022 og med ukjent alder.

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

Gjelder kun de eldste vinduer.
Vinduer på levegg ved veranda har råte.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra nyere dato.
Verandadører i tre uten isolerglass med ukjent høy alder.
Terrassedører i tre med isolerglass fra 1980.

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe sår/merker i ramme og karm på terrassedør i plan 1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Loka utbedring.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i plan 1 på 40 kvm.
Terrasse i plan 2 på 27 kvm.
Veranda i plan 2 på 22 kvm.
Veranda i plan 3 på 8 kvm.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkene på veranda plan 2 er målt til ca. 51 cm og på veranda plan 3 på ca. 75 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, fliser, laminat og teppe,
Veggoverflater av redwood panel, fliser, strietapet, slettmalte flater, malt tapet og teglstein.
I tak er det takessplater og redwood panel.

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

Stort sett normal tilstand på de fleste overflater, dog har parkett stedvis høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

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

Skjevheter måles på flere plan.
Knirk observeres.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Kombinert ved- og bioparafinbrenner i stue/kjøkken.
Åpen peis i stue/kjøkken.
2 åpne peiser i gildehall/stue.

Det ble foretatt tilsyn med fyringsanlegg den 27/2-25 av Mosseregionens interkommunale brann og redning.
Det ble ikke avdekket avvik under tilsynet.

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

Selv det har vært tilsyn uten avvik må avviket fremkomme opp mot ny forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.





TG 2 Innvendige trapper

Åpne og lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er avvik:

Trapper har en del slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Tiltak:

Trapper kan med fordel slipes/behandles.

TG 2 Andre innvendige forhold

Skadedyr.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det observeres musefeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og ved økt problem må skadedyrforetak kontaktes.



VÅTROM

PLAN 1 > DUSJROM

TG 3 Generell

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Dusjrom i tilknytning til badstuerom fra 1980.

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

Høy alder på vanntett sjikt. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



PLAN 1 > DUSJROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.

PLAN 2 > BAD

Generell

Bad i plan 2 fra 2007.

Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.

PLAN 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og takessplater i taket.

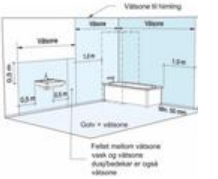
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Tilstanden må dog overvåkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





PLAN 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



PLAN 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

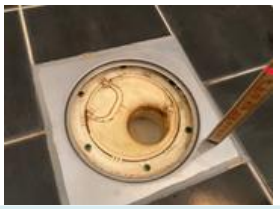
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Det anbefales på et generelt grunnlag å montere dusjkabinett på våtrom som er over 10 år for å minske vannbelastningen på rommet.





PLAN 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



PLAN 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



PLAN 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vannrør går rett i etasjeskillere og kommer til syne i kjeller. Det observeres ingen avvik.

PLAN 3 > BAD

Generell

Bad i plan 3 fra 2010.

Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.

PLAN 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og takessplater i taket.

PLAN 3 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 10 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



PLAN 3 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

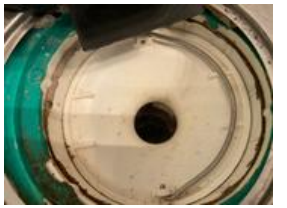
Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.
Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





PLAN 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter og dusjkabinett.

PLAN 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

PLAN 3 > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannrør går rett i etasjeskillere.

KJØKKEN

PLAN 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006.
Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate av stein (kjøkkenøy) og heltre (øvrig). Integrert komfyr, platetopp, gassbluss, mikrobølgeovn, vinskap og oppvaskmaskin. To frittstående kjøleskap.



PLAN 2 > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



SPESIALROM

PLAN 1 > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstuerom i plan 1.

Vurdering av avvik:
• Det mangler luftespalte mot tilstøtende konstruksjoner

Rommet er plassert mot yttervegg. Det er ukjent om rommet er oppbygget med tilstrekkelig med luftespalte mot yttervegg. Det observeres noe saltutslag og misfarging på nedre del av kledning og på gulv. Det måles dog tørre normale verdier.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstanden må jevnlig overvåkes. Konstruksjonen er ansett som en risikokonstruksjon da den ligger mot yttervegg.





PLAN 1 > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Badstueaggregat.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.



PLAN 3 > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i plan 3 med gulvfestet toalett og servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, flexislange og pex (rør-i-rør).

Blanding av nyere og eldre vannrør.

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

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

Gjelder kun de eldste rør.

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





TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

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

Gjelder kun de eldste rør.

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger.

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

Flere oppholdsrom mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør monteres klaffeventiler i yttervegger eller spalteventiler i vinduer i rom som mangler dette.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe med ukjent alder.

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

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





TG 2 Varmtvannstank

2 stk varmtvannsberedere på 200 liter fra 2017 og ukjent alder.
Montert på teknisk rom og i kjeller.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres Waterguard eller lignende som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.



TG 2 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.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Blanding av nyere og eldre elektriske komponenter. Det anbefales på et generelt grunnlag å avholde en el-kontroll.

Generell kommentar

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

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



TG 1 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt faste masser/morenegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering med ukjent alder.

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

Saltutslag observeres.
Det måles noe forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.

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

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca samt plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker i grunnmur samt støpt dekke.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Videre må tilstanden overvåkes.





TG 0 Terrengforhold

Flat og noe skrånende tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

TG 1 Oljetank

Innvendig ståltank til bioolje, fra nyere dato.
Plassert i kjeller.



Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Tilfarergulv på støpte pilarer.
Vegger av bindingsverk.
Pulttak tekket med papp.

Enn del roing trekking.Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.

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

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)**
Kjeller	115			115	
Plan 1	120			120	40
Plan 2	117			117	49
Plan 3	85			85	8
Plan 4	24			24	
SUM	**461**				**97**
SUM BRA	**461**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Bod 1, Bod 2, Verksted, Vaskekjeller		
Plan 1	Badstue, Dusjrom, Omkledningsrom, Gildehall/stue		
Plan 2	Vindfang, Hall, Trapperom, Kontor, Stue, Stue/kjøkken, Bad		
Plan 3	Trapperom, Teknisk rom, Toalettrom, Hall, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Plan 4	Trapperom, Soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Tilbygget del stemmer tilnærmet med byggetegninger, dog er det enkelte avvik på øvrige tegninger av opprinnelig del opp mot dagens bruk. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført flere håndverkstjenester de siste 5 år. Dokumentasjon foreligger, konferer eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det noteres at 1 soverom i tilbygg kun har rømning via skrå vinduer som i utgangspunktet stiller strenge krav, dog er rommet oppført som soverom i byggetegninger.

Utvendig bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Boden ligger innenfor det man kan oppføre uten å søke bygningsmyndigheter.

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	345	116
Utvendig bod	0	17

Kommentar

Enebolig	P-rom i kjeller - 0 kvm P-rom i plan 1 - 120 kvm P-rom i plan 2 - 117 kvm P-rom i plan 3 - 84 kvm P-rom i plan 4 - 24 kvm
Utvendig bod	

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Tom-Erik Pollen	Kunde
	Anne Iren Pollen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	104		0	1587.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fasanveien 10

Hjemmelshaver
Anne Iren Pollen, Tom-Erik Pollen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en god beliggenhet i et attraktivt boligområde rett syd for sentrum av Halmstad, i Moss kommune. Gangavstand til ulike forretninger, idrettsanlegg, barnehager, barneskole og svømmehall m.m. på Halmstad. Kort avstand til Rygge jernbanestasjon med gode parkeringsmuligheter. God bussforbindelse både til Østfoldbyene og Oslo. Kommunen har mye å tilby med både sjø og strand, Vansjø samt skog og mark. Mange flotte badestrender, flere småbåthavner og mangfoldige tur- og sykkelstier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er gruset innkjøring og gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, diverse beplantning, prydbusker, hekk, trær m.m. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste masser/morenegrunn. Grunnmur av Leca samt plasstøpt betong. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning og pusset mur. Stedvis forblendet med teglstein. Saltakkonstruksjon tekket med glasert teglstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. Verandadører og terrassedører i tre, med og uten isolerglass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport	26.03.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	26.03.2025		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.04.2025	
2	20.04.2025	

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Fasanveien 10, 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 104
3103 MOSS

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TW2721

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pollen, Anne Iren	9578-5997-4-310972	2025-04-20 20:00:21
Pollen, Tom-Erik	9578-5997-4-275504	2025-04-20 19:16:23

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. apr. 2025

Oppdragsnummer
41-0102/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fasanveien 10, 1580 RYGGE

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Tom-Erik Pollen, Anne Iren Pollen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0663085
Forsikret i: if...

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BRAVIDA

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BRAVIDA

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BRAVIDA

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: IF

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MOSS ELEKTRO

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 7. mars 2008

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MOSS ELEKTRO

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge Rørleggerservice

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

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

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

Beskriv: Service, rens av bioparafin.

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det er 3 stk. bad. Omkledningsrom, dusj og badstue i plan 1 har ikke vært i bruk på ca. 15 år. Bad i plan 2 er bygget nytt i 2007 av BRAVIDA og er i god stand. Bad i plan 3 er bygget nytt i 2010 av BRAVIDA og er i god stand.

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

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

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

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

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

Beskriv: Liten sprekk i murvegg mot vest. Liten sprekk i mursteinsvegg mot øst.

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

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

Ja

Beskriv: Det er observert skjeggkre en sjelden gang i kjeller. Det er observert mus på loft.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takst foretatt av Erik Pedersen / Norsk Boligtakst 10.04.2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I rom på plan 1, som er på 120 kvm. ligger det et svømmebasseng under gulvet. Dette kan brukes igjen, ved behov, hvis man renoverer anlegget.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

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

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 41-0102/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pollen, Tom-Erik	**2025-04-20**	**Pollen, Anne Iren**	**2025-04-20**

Identifikasjon

bankID Pollen, Tom-Erik

Identifikasjon

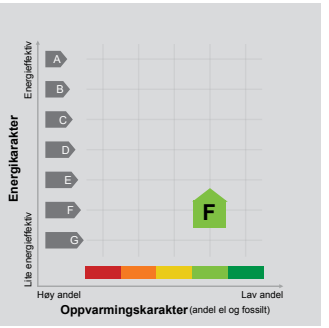
bankID Pollen, Anne Iren

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fasanveien 10
Postnummer	1580
Sted	RYGGE
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148392129
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105419
Dato	10.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av kjellervegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	461
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

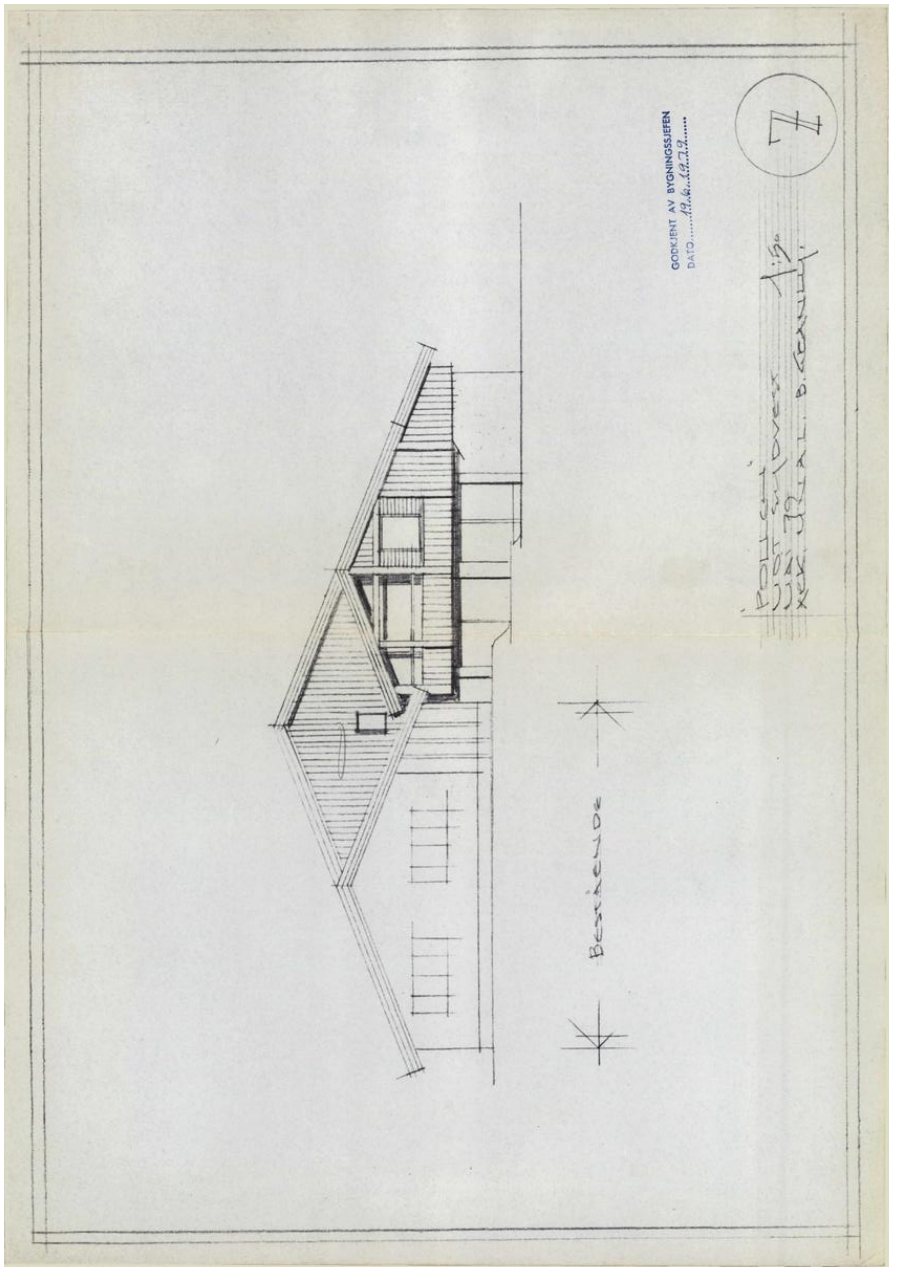
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

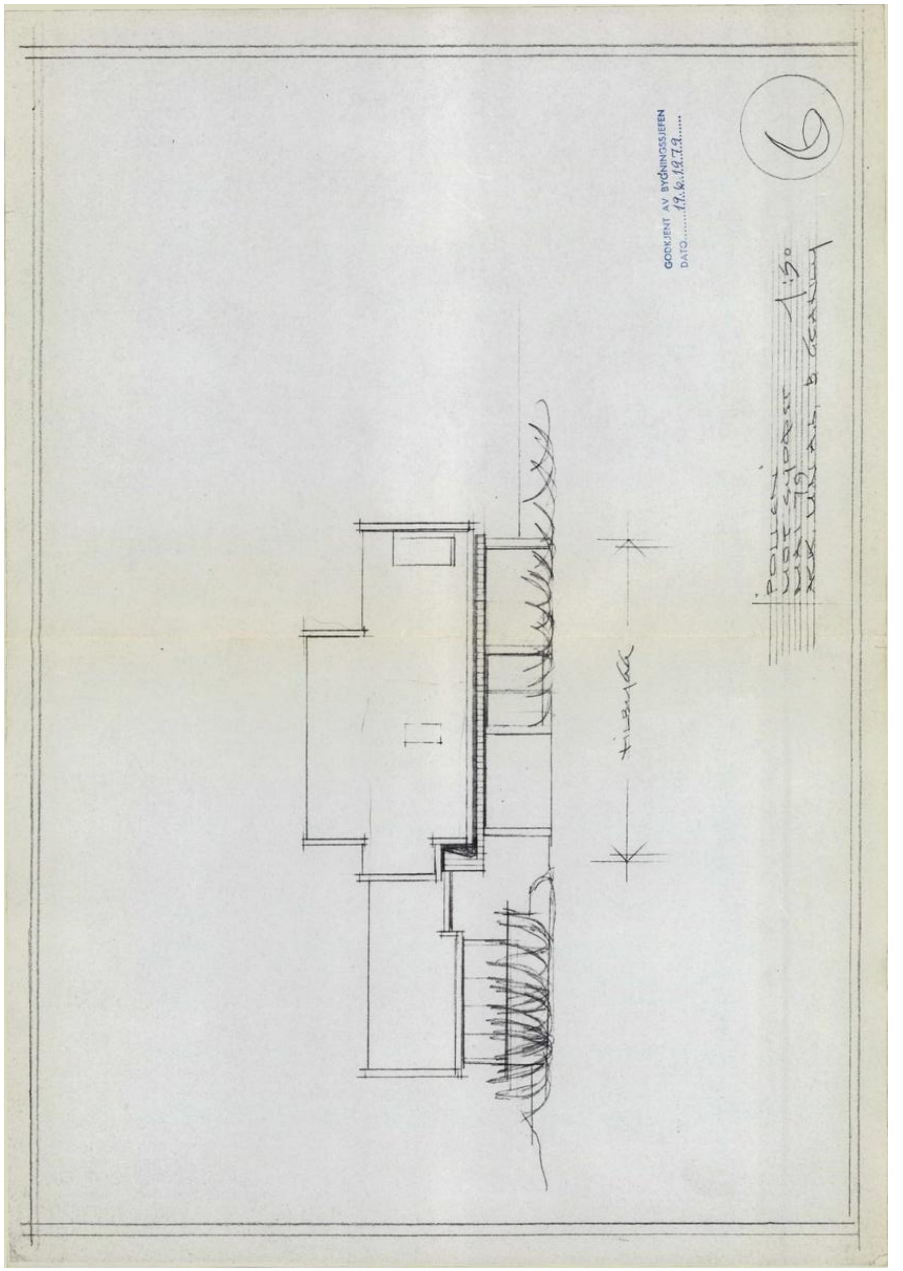
Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

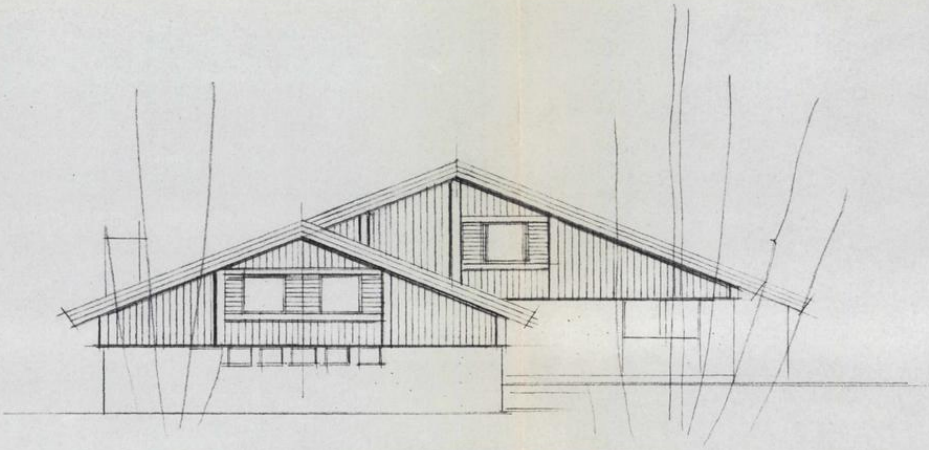
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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


GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 19.6.1979
7
1:50
BESKJÆNDE

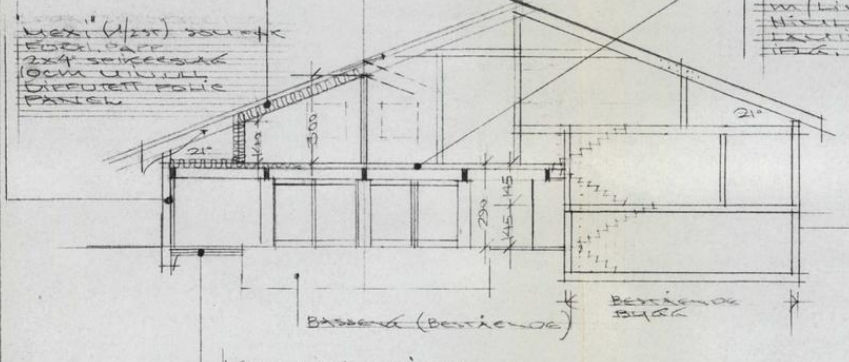

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 19.6.1979
6
1:50
TILBYGG



GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 19.6.1979

POLLEN
SNITT A-A 1:50
UA 79
ARK. UNAL B. KRANLY

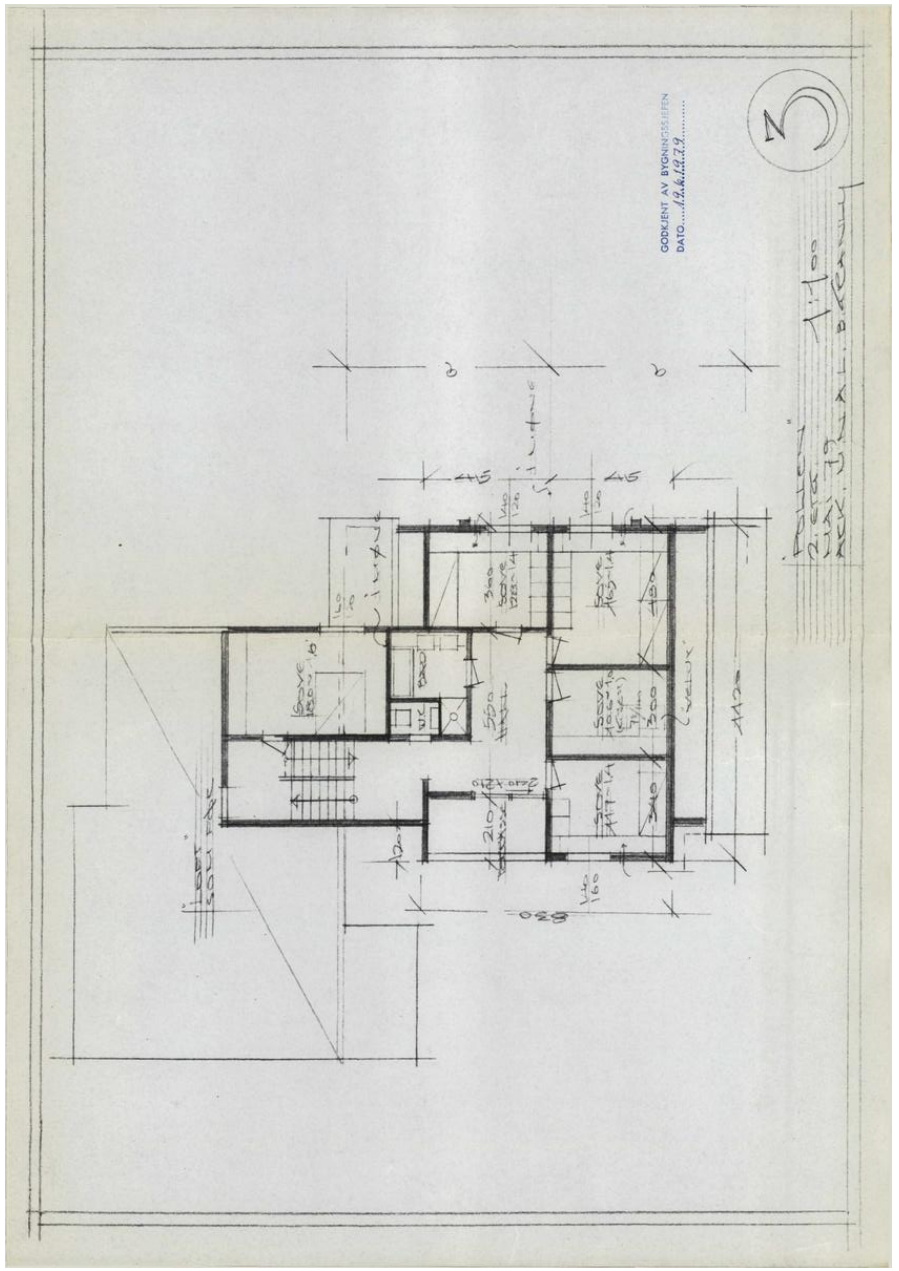
5

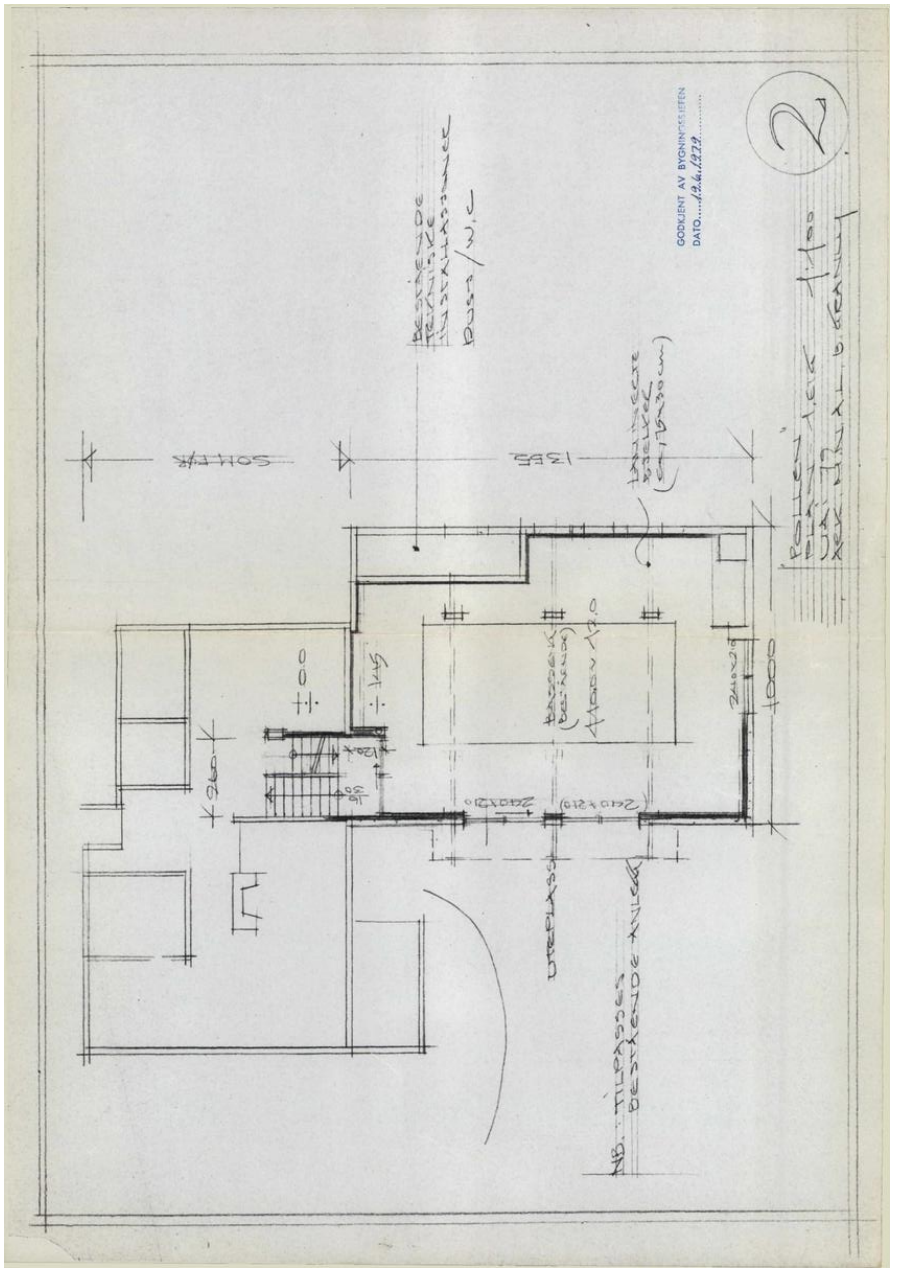


GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 19.6.1979

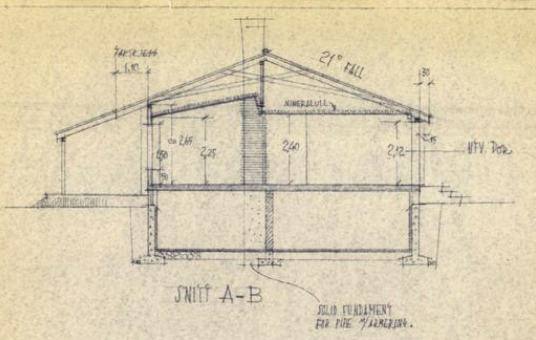
POLLEN
SNITT A-A 1:100
UA 79
ARK. UNAL B. KRANLY

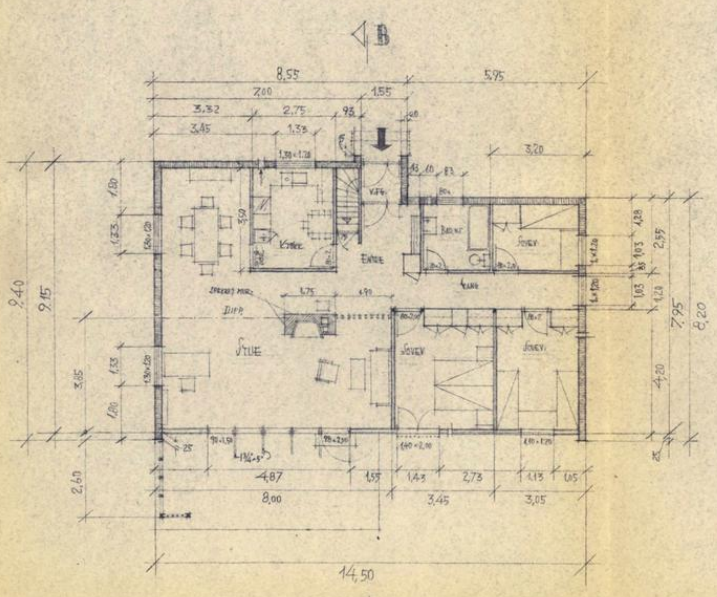
4

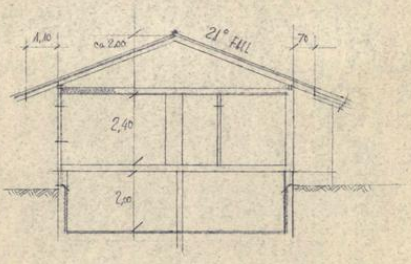

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO.....19.6.1979.....
3
RØTTEN 1:100
2 ETG. 1:100
REV. TEGN. 19.6.1979


GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO.....19.6.1979.....
2
RØTTEN 1:100
1 ETG. 1:100
REV. TEGN. 19.6.1979
BESTÅENDE TILSTØTTENDE BYGNING
DUSJ / W.C
UTEPLASS
NB. TILPASSES BESTÅENDE NIVÅER

Sak nr. 106 /19 59
Godkjendt i bygningsrådets møte
den 4/8-59
Rygge Bygningsråd, den 13/8-59
J. O. Paulsen
formann





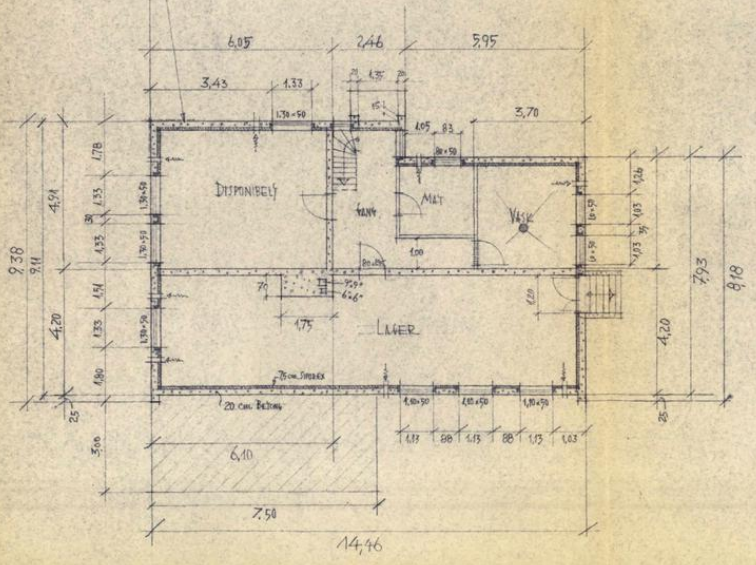


PLAN

THORBJØRN POLLEN
ENEBOLIG, RYGGE
M = 1:100

Fredrikstad juni 1959 Jens Eriksen arkitekt M.N.A.L.

KJELLERMUR 2 CM. TILBAKE FRA 1. ETG. MURLIV. PÅ NORDSIDE OF GAVLER.



Sak nr. 106 /19 59
Godkjendt i bygningsrådets møte
den 11/8-59
Rygge Bygningsråd, den 13/8-59
J. O. Paulsen
formann

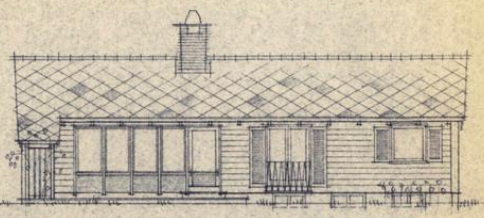
KJELLER

THORBJØRN POLLEN
ENEBOLIG RYGGE
M = 1:100

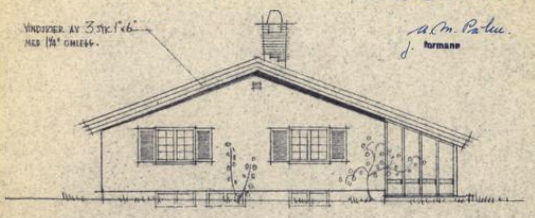
Fredrikstad juni 1959 Jens Eriksen arkitekt M.N.A.L.

Sak nr. 106/1959
Godkjendt i bygningsrådets møte
den 7/8-59
Rygge Bygningsråd, den 14/8-59
A. Chr. Pollen
formann

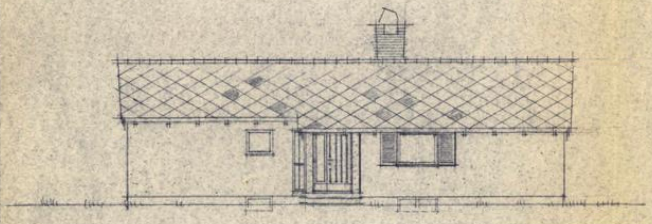
VINDUER AV 3 STK. 1'6" MED 1½" OMFEG.



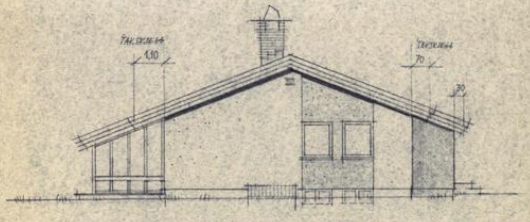
MOT SYDVEST



MOT NORD VEST



MOT NORD ØST



MOT SYDØST

FASADENE PUSSES MED HVIT MIRAMAT.

THORBJØRN POLLEN
ENEBOLIG, RYGGE
M - 1:100

Fredrikstad Juni 1959 Jens Eriksen arkitekt M.N.A.L.

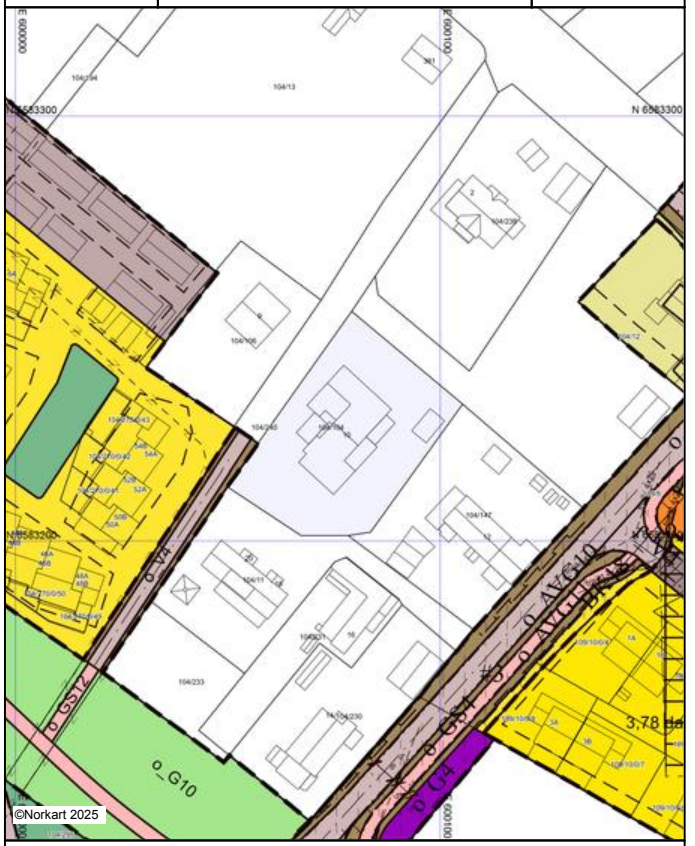
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 104/104
Adresse: Fasanveien 10
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL19
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Annen veggrunn
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
Felles avkjørsel
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Bolig/Kontor
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL19
Grense for rekkefølgeområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Energianlegg
Uteoppholdsareal
Lekeplass
Bolig/kontor
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr
Kjøreveg
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkering
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Grønnstruktur
Blågrønnstruktur
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu
Jordbruk
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1
Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
Bestemmelseområde - Midlertidig bygg- og ar
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE
Sikringsonegrense
Bestemmelsegrense midlertidig bygg- og ank
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Formålsgrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Regulert kant kjørebane
Regulert støyskjerm
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør
Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/104
Adresse: Fasanveien 10
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
Boligområde - nåværende
Boligområde - framtidig
Senterområde - nåværende
Senterområde - framtidig
Offentlige bygninger - framtidig
Park/turveg - framtidig

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
Vegareal - nåværende

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - framtidig
Sentrumsformål - nåværende
Sentrumsformål - framtidig
Tjenesteyting - framtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og tekni
Veg - nåværende
Bane - nåværende
Lufthavn - nåværende

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

Kommuneplan-Forsvaret (PBL2008 §11-7 N
Forsvaret - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL
Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planområde
Planens begrensning
Planens begrensning
Grense for arealformål
Grense for arealformål
Fjernveg - nåværende
Samleveg - framtidig
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Jernbane tunnel - nåværende

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/104
Adresse: Fasanveien 10
Dato: 26.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0102/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fasanveien 10 1580 RYGGE

Betegnelse: Gnr 104, bnr 104 i Moss kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no