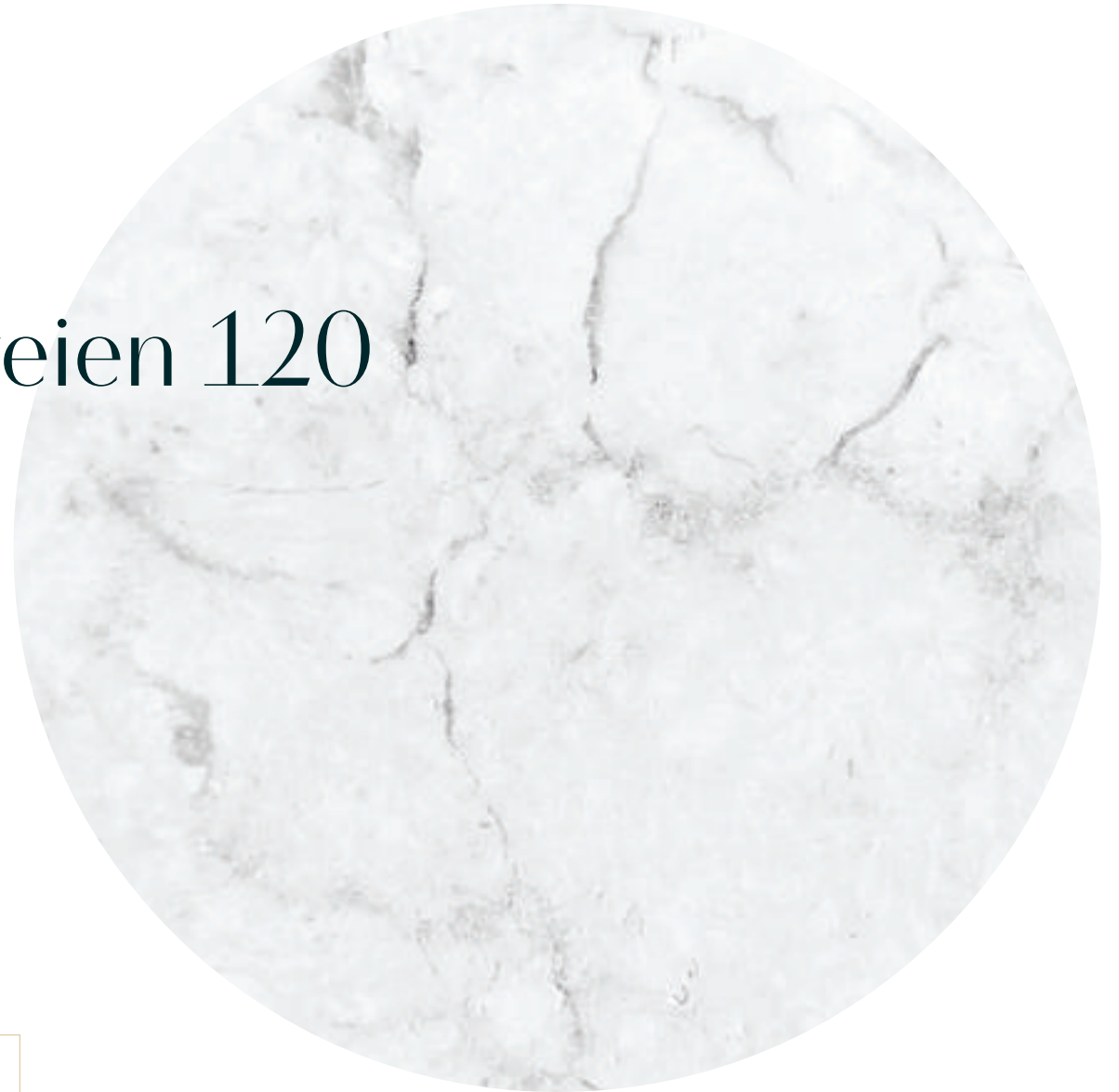


Bygdetunveien 120



Velkommen til

Bygdetunveien 120



Salgsoppgaven produsert 13. mars 2025

Kirkegrenda

Triangelen | Enebolig i tyrolerstil m/rett under 2 mål tomt - Garasje og 80m² uteplass - Bo landlig og samtidig sentralt

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	138 850,-
Totalpris	5 638 850,-
BRA-i	290 kvm
Totalt BRA	316 kvm
Soverom	4
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1963
Megler	Kent Yuen
Telefon	413 18 511
E-post	k.yuen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bygdetunveien 120!

- Enebolig over to plan og kjeller.
- 4(5) soverom, 2 stuer og 2 bad.
- Stor tomt på 1 969 kvm med hage og flere uteplasser.
- Overbygd terrasse med utepeis.
- Parkering i garasje og på gårdsplass.
- Landlig og samtidig sentral beliggenhet!
- 900m til togstasjon og gangavstand til butikker.
- Kort vei til treningssenter, apotek, frisør, kafé/bakeri og spisested.

Eiendommen ligger i utkanten av et tilbaketrukket boligområde i Kirkegrenda, med gang- og sykkelsti til barneskole, barnehager og til Halmstad aktivitetspark med lekeområder, rasteplass, sandvolleyballbane og Tuftepark.

Arealer og innhold

BRA-i:	290 kvm
BRA-e:	26 kvm
Totalt BRA:	316 kvm
TBA:	80 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Trapperom/gang, gang, vaskerom/bad, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3, bod 4, kryperom, kryperom 2.
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, trapperom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3.
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 80 kvm. Terrasser.

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3.
Total BRA: 74 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Garasje.
Total BRA: 26 kvm.

Bygdetunveien 120



Plantegning 1. etasje





Plantegning 2. etasje og kjeller





















































Informasjon

Bygdetunveien 120

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0201/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Bygdetunveien 120, 1580 RYGGE
Gnr 151, bnr 33 i Moss kommune

Selger
Torild Irene Weum Wallin

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
158 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 638 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 658 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 290 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 316 kvm
TBA: 80 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Trapperom/gang, gang, vaskerom/bad, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3, bod 4, kryperom, kryperom 2.
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 140 kvm. Entré, trapperom, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3.
Total BRA: 140 kvm.
TBA: 80 kvm. Terrasser.

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3.
Total BRA: 74 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 26 kvm. Garasje.
Total BRA: 26 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rømning og dagslys.
Soverom i hjørnet ved stue tilfredsstiller ikke krav til dagslys. Rommet er dog byggemeldt og godkjent med det monterte vindu, 150x80cm.

Ikke målbare arealer:
Kjeller har et ikke måleverdig areal på 55 kvm, dvs. et totalt gulvareal på 131 kvm.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré/gang, to soverom, kontor, to trapperom, bad, kjøkken og to stuer.
2. etasje: Hall, to soverom og kontor.
Underetasje: Trapperom/gang, gang, vaskerom/bad, kjellerstue, boder og krypkjeller.

Øvrige arealer:
- Terrasser på 80 kvm.
- Garasje.

Standard

Eiendommen er stor og har en triangelform - derav tilnavnet Triangelen. En spennende tomt med en kombinasjon av naturlig beplantning og opparbeidet hage med uteplasser. Boligen er omkranset av hekk og delvis inngjerdet, med gruset gårdsplass og parkering i garasje. Fra garasje er det kort vei til skjermet, overbygd inngangsparti med støpt parti med plass til møblement.

1. etasje:
Fra entreen er det adkomst til et soverom og trapperom til kjeller, samt en liten trapp opp til gang i 1. etasje. Entré, gang og kjøkken har laminat i flisimitasjon på gulv og ellers kombinerte overflater med malt tapet og panel. I gangen er det plass til garderobemøbel og videre adkomst til trapperom til 2. etasje, kontor, bad, kjøkken og stue.

Det er gode stuearealer i boligen, både i størrelse og utforming., som gir møbleringsfrihet og mulighet for inndeling i ulike soner. Øvre stue har god plass til spisestue for hele familien, venner og selskapet, i tillegg til sofagruppe, lese- eller lekehjørne. I hver ende er et stort vindu som gir gjennomgående naturlig lys og utsyn mot egen hage. Midt i rommet er en peisovn med glassfelt for hygge og varme på kalde dager.

Fra øvre til nedre stue er det kun to trappetrinn, der nedre stue er et lyst og innbydende ekstra oppholdsrom med fondvegg i panel og lys tapet. En bred skyvedør med to store glassfelt og farget vindu sørger for naturlig lys og en god

atmosfære. Skyvedøren fører til overbygd terrasse og gir en forlengelse av stuen spesielt på sommerhalvåret. Overbygd terrasse har plass til spiseområde i skjermet krok og i motsatt ende er et innmurt parti med vinduer. En åpen peis sørger for god stemning og varme, og terrassen fører videre til grønn hage, der det største hagepartiet ligger vest for boligen, med boltreplass for liten og stor. I tillegg har boligen en terrasse i solveggen på sydsiden av boligen og mellom enebolig og garasje er et parti med treheller, utelys og div. beplantning som kan nytes på de varme årstider.

Kjøkkenet ligger i adskilt rom, med hyggelig utsyn over til åkerlandskap på andre siden av veien. Innredningen har under-, over- og høyskap med rettprofilerte fronter i malt mdf, benkeplate i laminat og beskyttelsesplate på vegg over benk. Det er lys under overskap ved servant og hvitevarene består av komfyr, underbygget oppvaskmaskin og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har plass til frokostbord under vindu og to store vinduer sørger for for godt lys og utsyn.

Boligen har et innbydende bad i 1. etasje som ble pusset opp i 2017 med flislagt gulv, våtromsplater på vegg og varmekabler. Rommet har dusjkabinett, gulvfestet toalett, skuffeseksjon med nedfelt servant, dobbelt speilskap og høyskap.

Boligen har til sammen fire soverom, to i hver etasje, samt et kontor i hver etasje. Hovedsoverom i 1. etasje har adkomst fra nedre stue, med en hel vegg med innebygd garderobe og god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Det er noe skrånende tak som gir generøs takhøyde og god romfølelse. Soverom 2 har tilgang fra entré. Kontorrommet er brukt som soverom og tilfredsstiller dagens krav til oppholdsrom, men er ikke omsøkt.

2. etasje:

I 2. etasje er en stor hall med mange bruksmuligheter og dør/luke til kneloft for lagring på to sider. Det er to soverom og et kontor i etasjen - alle meget romslige og med god plass til ønsket møblering. Rommene har alle laminatgulv, stort vindu med solskjerming og fin takhøyde. Begge soverom har frittstående garderobeskap. Det opprinnelige kontoret er lyst og innbydende med et hav av bruksmuligheter.

Kjeller:
Kjeller har adkomst fra trapperom i entré og har rikelig med lagrings- og oppbevaringsmuligheter i boder, samt rom innredet som kjellerstue og et kombinert bad/vaskerom. Takstmann kommenterer at kjellerstue ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning og dagslys i oppholdsrom. Bad/vaskerom er eldre og anbefales oppgradert. Rommet har belegg på gulv, vegger med malt tapet og er innredet med badekar, dusjkabinett, gulvfestet toalett og servantskap. Videre er det røropplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekksvifte. Vaskemaskin og tørketrommel i vaskerommet medfølger.

Innvendige overflater:
- Vegger med panelplater, panel, tapetserte overflater og baderomsplater.
- Gulv med laminat og fliser.
- Malt panel og takess i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i utførelse kobberrør.
- Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Avløp tilknyttet avløpspumpe.
- Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedfyring. Varmefordeling med

gulvvarme og panelovner.
- VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
- Anlegg oppgradert i 2002 med nytt inntak, nytt el-skap. Overbelastningsvern 50A, 3x16mm2. Ny kurs for elbil-lader, 2023.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Parkering i garasje og på egen gårdsplass. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Boligen er jevnlig oppgradert, senest ved blant annet:
- Omlagt tak i 2024 med renner og nedløp i plastbelagt stål.
- Lagt opp ny kurs for elbillader i 2023 (lader medfølger ikke).
- Baderom oppgradert i 2017.
- Installert elektroosmose for å hindre vanninntrengning i grunnmur i 2014.
- Elektrisk anlegg med nytt inntak og nytt el-skap i 2002.

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: Tømrermester Willy Karlsen 18/4 2017.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Willy Karlsen 18/4 2017.
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: Tømrermester Willy Karlsen 18/4 2017.

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: Tømrermester Willy Karlsen Påbygg 2.etasje 2005. Byggmester Stig Thon A/S. Omlegging av tak vår 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Installert elektroosmose for å hindre vanninntrengning i grunnmuren EPS fukt spesialisten 16/12-2014.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge Elektriker service. Nytt inntak til hus, samt ny sikringstavle. 16/12-2002. Bravida Utvidet stikk v/kjellertrapp Bravida Installert kurs til pumpestasjonen til kloakk. 4/11-2019 Bravida Installert kurs elbillader 11/4 2023.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Svar: 1/11 2002.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida Trukket kabel fra sikringsskapet og montert lader i garasje.

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: Eivind Engseth A/S Høst 2019.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Svar: Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Svar: Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Willy Karlsen 2005.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Vann fra kommunalt nett. Septik/kloakk til kommunalt nett via avløpskvern. Pumpekum for drensvann til Kureåa.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Svar: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Terrasse med tak bygget 2001. Tregulv ligger på betongheller . Denne ble søkt om hos kommunen, men finner ikke tillatelse. Rom i kjeller laget som kjellerstue, men rømningsvei ikke godkjent. Kabel til lys i krypkjeller ikke godkjent.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Bygget ligger på leiregrunn.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Noe dårlig trekk i peisen i stua.

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) Svar: Ja. Beskriv: Ja, derfor montert elektroosmose etter at fukt ble registrert. Har vært bra siden.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader? Svar: Ja. Beskriv: Terrassetak trenger å skiftes, da det er noen små lekkasjer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Sprekk over gulv i krypkjeller, men ingen fukt eller skjevhet.

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? Svar: Ja. Beskriv: Kloakkledning tilkoblet nabos kloakk, tinglyst. Vannkran ligger på nabos eiendom, tinglyst.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

Enebolig:
- Utvendig: Saltak tekket med takstein. Tak omlagt i 2024. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i hhv. mur- og tre konstruksjon. Fasader 1. etasje med teglstein, gavler med liggende trekledning. Bolig påbygget med 2. etasje i 2005. Saltak oppført i trekonstruksjon med sperrer. Adkomst til kneloft. Forenklet undertak. Lufting ivaretatt langs takfot og videre opp mot loft. Det anmodes etablert adkomst til loft for jevnlig besiktigelse. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder, generelt hhv. 1988, 2005 og 2013. Skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Markterrasse med takoverbygg.
- Innvendig: Etasjeskille/gulv mot grunn: Kjeller med støpt gulv på grunn,

etasjeskiller 1. etasje med støpt dekke, 2. etasje med i trekonstruksjon med bjelkelag. Murt pipe med tilknyttede ildsteder. Sotluke tilgjengelig i kjeller. Kjellerstue med innvendig påforet isolert kledning. Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.
- Tomteforhold: Bolig oppført på antatt komprimert bærelag. Observert sprekk over gulv i krypkjeller, vurdert som stabil. Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon). Montert elektroosmose på innside grunnmur i kjeller i 2014. Grunnmur oppført i murte Lecablokker på antatt sålefundament. Utvendige stikkledninger v/a opplyses tilknyttet felles stikkledning på naboeiendom. Avløp med avløpskvern/-pumpe.

Garasje:
Frittstående garasje oppført i uisolert trekonstruksjon på Leca petring og støpt gulv på grunn. Saltak med takshingel. leddport i isolert metall med portåpner. Montert elbil-lader.

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:
- Pipe og ildsted. Beskrivelse: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Trevegg inntil sotluke.
Eier opplyser begrenset trekk i peis i stue (Gjelder åpen peis i nedre stue som ikke brukes). Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Overflate delevegg ved sotluke må erstattes med brannhemmende plate. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- U. etasje - Vaskerom/bad - Generell. Beskrivelse: Eldre vaskerom/bad med badekar, dusjkabinett, gulvklosett, servantskap og røropplegg for vaskemaskin. Gulv med belegg med oppkant på vegg og hevet dørterskel. Vegger med malt strie. Pvc-sluk under dusjkabinett, belegg i klem under klemring. Mekanisk avtrekksvifte, tilluft i dørblad. Vannledninger åpent på vegg. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utett veggoverflate i våtsone ved badekar. Belegg med alder. Gulv med etablert fall, men med oppkant rundt sluk. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Vinduer. Beskrivelse: Kjellervindu i tre nær terreng, medfører økt fuktbelastning på trekarm. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Etablere lyskasse. Vær oppmerksom på alder isolerglass.

- Dører. Beskrivelse: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom på alder isolerglass.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: Takoverbygg med behov vedlikehold og utskifting taktekking. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Etasjeskille/gulv mot grunn. Beskrivelse: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. TG gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

- Radon. Beskrivelse: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Rom Under Terreng. Beskrivelse: Vær oppmerksom på at innvendig påforet kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Foreta jevnlig ettersyn.

- Innvendige trapper. Beskrivelse: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kjellertrapp med håndløper avsluttet nedenfor topp av trapp. Lav fri høyde 1,7m i trapp ved etasjeskillet. Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Forlengelse av håndløper.

- 1. etasje - 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. Trevindu i våtsone bak dusjkabinett. Konsekvens/tiltak: Dusjkabinett beskytter vinduet for direkte vannbelastning. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone.

- Vannledninger. Beskrivelse: Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. 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: Vurdering er basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank. Beskrivelse: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning. Ved event. utskifting av bereder vil det være krav til fast el-tilknytning.

- Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Saltutslag på innside grunnmur i krypkjeller, symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Som et kompenserende tiltak er det montert elektroosmose på innside grunnmur i kjeller i 2014. Dette ser ut til å ha hatt en positiv effekt. -Tiltaket kan dog ikke erstatte oppgradert utvendig drenssystem.

- Terrengforhold. Beskrivelse: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

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

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

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer medfølger: Komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Elbillader i garasje.
- Lampe over spisestue, taklampe salong, veggur og lysestake over vedovn i stue på øvre plan.
- Taklampe i stue på nedre plan.
- Speil med hylle i entré og knaggrekke i gang.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Lukket vedovn i øvre stue og åpen peis i nedre stue. Eier opplyser om begrenset trekk i åpen peis.
- Varmekabler på bad.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 043,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber kr. 1 289,- pr mnd.
- Kostnader i forbindelse med privat avløp ca. kr. 4 500,- pr. år.

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

Eiendomsskatt

Kr 8 760,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter fra Moss kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 556 114,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 224 455,- pr. 2023

Forsikring

Fremtind Forsikring
Polisenr: 9440052.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet fiber fra Viken fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 969 kvm (Eiertomt)
Tomten er stor, rett under 2 mål, og har en triangelform - derav eiendommens tilnavn Triangelen. Tomten har en kombinasjon av naturlig beplantning og opparbeidet hageområde med plen, busker, hekk, trær og bed, samt terrasser på til sammen 80 kvm og hellelagt parti. Tomten er delvis inngjerdet med gruset innkjøring, gårdsplass med plass til flere biler og garasje med elektrisk port.

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

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid, men det anbefales. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i utkanten av et tilbaketrukket boligområde i Kirkegrenda, mellom Rygge kirke og Halmstad sentrum. Fra boligen er det gang- og sykkelsti til barneskole, barnehager og til Halmstad aktivitetspark med lekeområder, rasteplass, sandvolleyballbane og Tuftepark. Tilknyttet aktivitetsparken er det også kunstgressbane og gressbaner, og litt lenger bort i gata ligger Ryggehallen med idretts- og svømmehall.

Det er kun 900 meter til togstasjon med gode forbindelser mot Oslo og Halden, og bussholdeplass 800 meter fra boligen. Rett ved Rygge stasjon ligger Rygge Meieri, en lokal bedrift som lager ekte norsk håndverksost og den eneste i Østfold-

regionen som produserer lokalmat på økologisk melk fra egen gård kun 2,5 km unna - Bjølsund Gård. Tvers over veien for meieriet er den lokale puben Lageret Pub, ofte med livemusikk og mulighet for noe godt å drikke. I gangavstand fra boligen finner man blant annet dagligvarebutikk, frisør, apotek, treningssenter, kafé/bakeri og spisested. Det er også meget enkel adkomst til E6 og flybussen har holdeplass ved Halmstad-krysset.

Moss ligger en kort kjøretur unna, med flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et variert utvalg av servicetilbud. Rygge Storsenter kjører man til på under 10 min. og Mosseporten senter ligger godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil.

I tillegg til lokale perler for tur, telting og strandlek gir Mossemarka mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser, deriblant populære Møvikstranda, Larkollen, Kureskjæret og Vaskeberget ved Vansjø - alle innenfor 5-15 min. kjøretur, samt kyststi og områder med flotte naturopplevelser og flere supre tur- og friluftsområder. 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 kort kjøretur på 6 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon

Rygge kirke (busstopp): 8 min. gange - 700 meter
Rygge stasjon: 11 min. gange
Fra Rygge er det togforbindelser på Østfoldbanen. Til Oslo tar det under en time med tog. Se hjemmesidene til kollektivtilbyderne og vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Voldskogen barnehage: 19 min. gange
Halmstad barnehage: 23 min. gange
Espira Fasanveien: 26 min. gange
Halmstad skole (1-7.trinn): 17 min. gange
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 7 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 15 min. kjøring
I Moss sentrum er det flere videregående skoler. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

For enebolig oppført i 1963 finnes ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. På bygg som er oppført tidligere enn 1998, skal det ikke lenger utstedes ferdigattest, jfr. nye bestemmelser i plan- og bygningsloven. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men ikke at evt. ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Bygdetunveien 120 er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Det foreligger tegninger av tilbygg datert 1976 som omfatter nedre stue og soverom mot vest.
Det foreligger tegninger av frittstående garasje datert 1986.
Det foreligger tegninger av bruksendring fra integrert garasje til soverom mot øst.
Ifm. dette foreligger det plantegning av boligens 1. etasje som for det meste

stemmer med dagens løsning, men det er noen endringer i bruk:
- Søndre del av dagens øvre stue var opprinnelig et godkjent soverom.
- Rom betegnet som arbeidsrom i opprinnelige tegninger er benyttet som soverom, men ikke omsøkt til denne bruk. Takstmann har ingen påpek vedr. dagens krav til oppholdsrom.

Det foreligger ferdigattest for røsting av tak (oppføring av 2. etasje) datert 03.12.2008 og tegninger ifm. dette som stemmer med dagens bruk. 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.

Alle bygningstegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Megler har ikke klart å oppdrive byggemeldte tegninger av boligens kjeller, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk de ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Det er ikke mottatt dokumentasjon på at innredede rom i kjeller er omsøkt eller godkjent for varig opphold.

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via fylkesvei.
Eiendommen er tilknyttet vann fra kommunalt nett. Vannkran ligger på naboeiendom.
Pumpestasjon for avløp går via kvernstasjon før den er videre påkoblet på naboens avløp og deretter videre til kommunalt nett. Ledningen har varmekabler og bør ha årlig service. Selger opplyser om at det betales ca. 4 500,- i året for dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplankart ligger eiendommen i boligområde - nåværende. 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: 1 969 m2. Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende. Områdenavn: Bolig.
Delareal: 1 969 m2. KP Angitt Hensyn: Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn: H570.
Delareal: 1 744 m2. KP Hensynsonenavn: H220. KP Støy: Gul sone iht. T-1442.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/151/33:
31.12.1968 - Dokumentnr: 6845 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om generende virksomhet
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Dokumentet er innhentet og vanskelig å lese pga. utydelig/svak skrift. Konferer megler ved spørsmål.

24.03.1998 - Dokumentnr: 2167 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om solidarisk ansvar
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:148 Bnr:44
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Avtale der (gnr./bnr.) 48/26 og 51/33 (Bygdetunveien 120) har fri adgang til stoppekran og fremtidig vedlikehold/reparasjoner av vannledning på 48/44. Ved evnt. erstatning/utbytting av eksisterende ledning har gjeldende eiendommer rett til å anlegge og ha liggende 1 stk. vannledning. For den del av ledningen som er felles for alle tre eiendommer blir evnt. kostnader fordelt med 1/3 på hver. Evnt. skader på 48/44 ifm. arbeid skal utbedres av rettighetshavere. Partene er solidarisk ansvarlige for at avtalen blir overholdt.

15.12.2023 - Dokumentnr: 1404050 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:148 Bnr:44
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Meglers forklaring: Rettighet der hensikten er å sikre bruk og tilgang til kloakkpumpeanlegg for drift, vedlikehold og behov for rep. av kloakkpumpeledning. Ingen tiltak må utføres som kan skade eller forringe bruken av ledningen. Ved behov for graving gis det nødvendig tilgang for maskiner og lignende, for vedlikehold og reparasjoner. Berørt areal skal tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 500,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar pr. stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 369,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 14. mars 2025

Megler

Kent Yuen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41318511

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bygdetunveien 120

Tilstandsrapport

Enebolig
Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 151, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 290 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 Rapportdato: 20.02.2025 Oppdragsnr.: 18176-1456 Referansenummer: 5L8946

Autorisert foretak: Moss Eiendomstaksering AS Vår ref: Kristian Østmark

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 • begatellmessige 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.

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om føren 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 oppført i halvannen etasje over kjeller i mur- og trekonstruksjoner.
Opprinnelig del oppført i 1963, tilbygg stue i 1975, påbygg 2. etasje i 2005.

Boligen er jevnlig oppgardert, senest ved blant annet :
Elektrisk anlegg med nytt inntak og nytt el-skap i 2002
Baderom oppgradert i 2017
Omlagt tak i 2024

Vennligst se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein.
Tak omlagt i 2024.
Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i hhv. mur- og tre konstruksjon.
Fasader 1. etasje med teglstein, gavler med liggende trekledning.
Bolig påbygget med 2. etasje i 2005.
Saltak oppført i trekonstruksjon med sperrer.
Adkomst til kneloft. Forenklet undertak. Lufting ivaretatt langs takfot og videre opp mot loft.
Det anmodes etablert adkomst til loft for jevnlig besiktigelse.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder, generelt hhv. 1988, 2005 og 2013.
Skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Markterrasse med takoverbygg.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med panelplater, panel og tapetserte overflater.
Overflater gulv generelt med laminatgulv.
Malt profilert belistning.
Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller 1. etasje med støpt dekke, 2. etasje med i trekonstruksjon med bjelkelag.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt pipe med tilknyttede ildsteder.
Sotluke tilgjengelig i kjeller.
Kjellerstue med innvendig påforet isolert kledning.
Foretatt hulltaking i påforet vegg, uten å påvise unormale forhold.
Krypkjeller med støpt kjellergulv, grunnmur, støpt dekke som tak/etasjeskiller.
Krypkjeller som del av underetasjen, men med lav romhøyde.
Adkomst fra underetasjen. Etablert lufteventiler.
Tretrapper med tette opptrinn.
Trapp til 2. etasje med rekkverk og håndløper.
Kjellertrapp med håndløper på ene siden av trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad oppusset i 2017.
Dokumentasjon på utførelse ikke fremlagt. Dokumentasjon anmodes innhentet, om mulig.
Vegger med baderomsplater.
Flislagt gulv med gulvvarme.
Hevet dørterskel.
Arealer under dusjkabinett ikke tilgjengelig, fallforhold og overflate ikke besiktiget.
Arealer under dusjkabinett ikke tilgjengelig, sluk/tettesjikt ikke besiktiget.
Gulvklosett, servantskap og dusjkabinett.
Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluft i dør.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom/bad
Eldre vaskerom/bad med badekar, dusjkabinett, gulvklosett, servantskap og røropplegg for vaskemaskin.
Gulv med belegg med oppkant på vegg og hevet dørterskel. Vegger med malt strie.
Pvc-sluk under dusjkabinett, belegg i klem under klemring.
Mekanisk avtrekksvifte, tilluft i dørblad. Vannledninger åpent på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegger og delevegg i murt konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med rettprofilerte fronter i malt mdf, laminat benkeplate med underlimt servantbeslag, vegg over benk beskyttet med laminatplate. Røropplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i utførelse kobberrør.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Avløp tilknyttet avløpspumpe.
Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedfyring.
Varmefordeling med gulvvarme og panelovner.
VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.
Anlegg oppgradert i 2002 med nytt inntak, nytt el-skap.
Overbelastningsvern 50A, 3x16mm2.
Ny kurs for elbil-lader, 2023.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bolig oppført på antatt komprimert bærelag.
Observert sprekk over gulv i krypkjeller, vurdert som stabil.
Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Montert elektroosmose på innside grunnmur i kjeller i 2014.
Grunnmur oppført i murte Lecablokker på antatt sålefundament.
Utvendige stikkledninger v/a opplyses tilknyttet felles stikkledning på naboeiendom.
Avløp med avløpskvern/-pumpe.

Arealer Gå til side

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

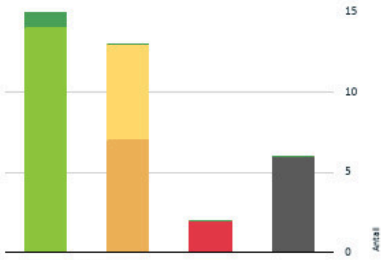
Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

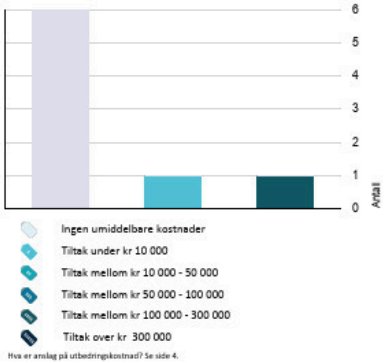
Sammendrag av boligens tilstand

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

- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom/bad > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmesentral — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > U. etasje > Vaskerom/bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Påbygg 2005

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med takstein.
Tak omlagt i 2024.

Årstall: 2024

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i plastbelagt stål. Montert snøfangere og stigetrinn. Pipe med helbeslag.

Årstall: 2024

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i hhv. mur- og tre konstruksjon.
Fasader 1. etasje med teglstein, gavler med liggende trekledning.
Bolig påbygget med 2. etasje i 2005.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak oppført i trekonstruksjon med sperrer.
Adkomst til kneloft. Forenklet undertak. Lufting ivaretatt langs takfot og videre opp mot loft.
Det anmodes etablert adkomst til loft for jevnlig besiktigelse.

Årstall: 2005

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass med varierende alder, generelt hhv. 1988, 2005 og 2013.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kjellervindu i tre nær terreng, medfører økt fuktbelastning på trekarm.

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

Etablere lyskasse.
Vær oppmerksom på alder isolerglass.



TG 2 Dører

Skyvedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vær oppmerksom på alder isolerglass.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse med takoverbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Takoverbygg med behov vedlikehold og utskifting taktekking.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger med panelplater, panel og tapetserte overflater.
Overflater gulv generelt med laminatgulv.
Malt profilert belistning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kjeller med støpt gulv på grunn, etasjeskiller 1. etasje med støpt dekke, 2. etasje med i trekonstruksjon med bjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Murt pipe med tilknyttede ildsteder.
Sotluke tilgjengelig i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Trevegg inntil sotluke.
Eier opplyser begrenset trekk i peis i stue.

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

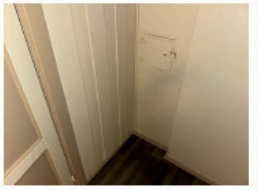
Overflate delevegg ved sotluke må erstattes med brannhemmende plate.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerstue med innvendig påført isolert kledning.
Foretatt hulltaking i påført vegg, uten å påvise unormale forhold.

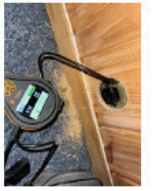
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vær oppmerksom på at innvendig påført kjellervegg på bakgrunn av skadestatistikk på generelt grunnlag er vurdert som risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Foreta jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Krypkjeller

Krypkjeller med støpt kjellergulv, grunnmur, støpt dekke som tak/etasjeskiller.
Krypkjeller som del av underetasjen, men med lav romhøyde.
Adkomst fra underetasjen. Etablert lufteventiler.

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapper med tette opptrinn.
Trapp til 2. etasje med rekkverk og håndløper.
Kjellertrapp med håndløper på ene siden av trapp.

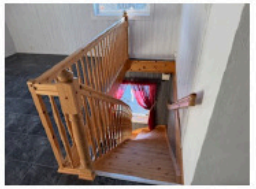
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kjellertrapp med håndløper avsluttet nedenfor topp av trapp. Lav fri høyde 1,7m i trapp ved etasjeskillet.

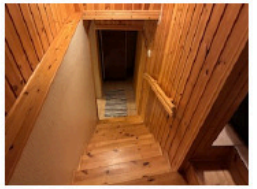
Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Forlengelse av håndløper.

Tilstandsrapport



2. etasje



Trapp til u.etg.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad oppusset i 2017.
Dokumentasjon på utførelse ikke fremlagt. Dokumentasjon anmodes innhentet, om mulig.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med baderomsplater.

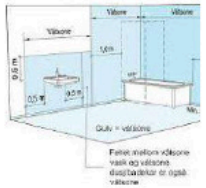
Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

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

Trevindu i våtsone bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dusjkabinett beskytter vinduet for direkte vannbelastning.
TG pga. standardens krav til overflater i våtsone.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG IU Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.
Hevet dørterskel.
Arealer under dusjkabinett ikke tilgjengelig, fallforhold og overflate ikke besiktiget.

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Arealer under dusjkabinett ikke tilgjengelig, sluk/tettesjikt ikke besiktiget.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvklosett, servantskap og dusjkabinett.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Foretatt hulltaking i delevegg frø tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



U. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG 3 Generell

Eldre vaskerom/bad med badekar, dusjkabinett, gulvklosett, servantskap og røropplegg for vaskemaskin.
Gulv med belegg med oppkant på vegg og hevet dørterskel. Vegger med malt strie.
Pvc-sluk under dusjkabinett, belegg i klem under klemring.
Mekanisk avtrekksvifte, tilluft i dørblad. Vannledninger åpent på vegg.

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

Utett veggoverflate i våtsone ved badekar.
Belegg med alder. Gulv med etablert fall, men med oppkant rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





U. ETASJE > VASKEROM/BAD

TG kj Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner yttervegger og delevegg i murt konstruksjon.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med rettprofilerte fronter i malt mdf, laminat benkeplate med underlimt servantbeslag, vegg over benk beskyttet med laminatplate.
Røropplegg for oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i utførelse kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Plast avløp.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

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

TG kj Andre VVS-installasjoner

Avløp tilknyttet avløpspumpe.

TG kj Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet, supplert med vedfyring.
Varmefordeling med gulvvarme og panelovner. Montert peisovn.

TG 2 Varmtvannstank

VV-bereder 200 liter, montert i rom med sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn. Vær oppmerksom på event. irr på tappeventil og tilknytningspunkt vannledning.
Ved event. utskifting av bereder vil det være krav til fast el-tilknytning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg oppgradert i 2002 med nytt inntak, nytt el-skap. Overbelastningsvern 50A, 3x16mm2.
Ny kurs for elbil-lader, 2023.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ja

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

Generell kommentar

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



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannfaglige forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannfaglige 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 brannfaglige forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bolig oppført på antatt komprimert bærelag.
Observert sprekk over gulv i krypkjeller, vurdert som stabil.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmur utvendig fuktsikret med knotteplast (Platon).
Montert elektroosmose på innside grunnmur i kjeller i 2014.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Saltutslag på innside grunnmur i krypkjeller, symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Som et kompenserende tiltak er det montert elektroosmose på innside grunnmur i kjeller i 2014.
Dette ser ut til å ha hatt en positiv effekt. -Tiltaket kan dog ikke erstatte oppgradert utvendig drenssystem.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murte Lecablokker på antatt sålefundament.

TG 2 Terrengforhold

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige stikkledninger v/a opplyses tilknyttet felles stikkledning på naboeiendom.
Avløp med avløpskvern/-pumpe.

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1987

Kommentar
Ref. eier

Standard

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i uisolert trekonstruksjon på Leca petring og støpt gulv på grunn.
Saltak med takshingel. leddport i isolert metall med portåpner.
Montert elbil-lader.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

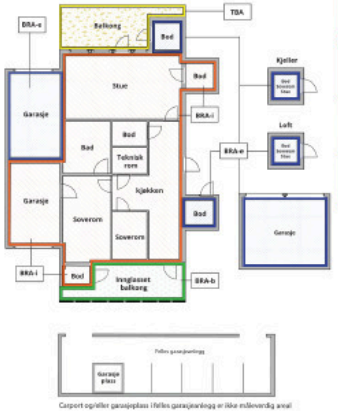
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	140			140	80		140
2. etasje	74			74			74
U. etasje	76			76		55	131
SUM	**290**				**80**	**55**	**345**
SUM BRA	**290**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
2. etasje	Loftstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
U. etasje	Trapperom/gang, Gang, Vaskerom/bad, Kjellerstue, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Kryperom, Kryperom 2		

Kommentar

Soverom ved stue tilfredsstiller ikke krav til dagslys, rommet er likevel medtatt i arealoppstilling som soverom etter sin bruk ved besiktigelse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Omlagt tak, 2024
Montert elbil-lader, 2023

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rømning og dagslys.
Soverom i hjørnet ved stue tilfredsstiller ikke krav til dagslys. Rommet er dog byggemeldt og godkjent med det

monterte vindu, 15x8M.

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		26		26	
SUM		**26**			
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

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	258	32
Garasje	0	0

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Rune Wallin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	151	33		0	1969.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bygdetunveien 120

Hjemmelshaver
Wallin Torild Irene Weum

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Etablert boligområde i landlige omgivelser.

Siste hjemmelsovergang

År
1978

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Rapportutkast			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.02.2025	
2	12.02.2025	
3	21.02.2025	
4	21.02.2025	
5	21.02.2025	

Bygdetunveien 120 , 1580 RYGGE
Gnr 151 - Bnr 33
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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 leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SL8946

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

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wallin, Torild Weum	9578-5998-4-3493953	2025-02-18 13:01:36
Wallin, Rune	9578-5998-4-927417	2025-02-18 12:49:39

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
41-0201/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bygdetunveien 120, 1580 RYGGE

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Rune Wallin, Torild Irene Weum Wallin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. januar 1978

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: 9440052
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Willy Karlsen 18/4 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Willy Karlsen 18/4 2017

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrermester Willy Karlsen 18/4 2017

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: Tømrermester Willy Karlsen Påbygg 2.etasje 2005. Byggmester Stig Thon A/S Omlegging av tak vår 2024

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

Nei

Eventuell kommentar: Installert elektroosmose for å hindre vanninntrengning i grunnmuren EPS fukt spesialisten 16/12-2014

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge Elektriker service. Nytt inntak til hus, samt ny sikringstavle. 16/12-2002 Bravida Utvidet stikk v/kjellertrapp Bravida Innstallert kurs til pumpestasjonen til kloakk. 4/11-2019 Bravida Installert kurs elbillader 11/4 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 1/11 2002

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bravida Trukket kabel fra sikringsskapet og montert lader i garasje

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: Eivind Engseth A/S Høst 2019

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Willy Karlsen 2005

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

Ja

Beskriv: Vann fra kommunalt nett. Septik/kloakk til kommunalt nett via avløpskvern. Pumpekum for drensvann til Kureåa.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljefyr.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Terrasse med tak bygget 2001. Tregulv ligger på betongheller . Denne ble søkt om hos kommunen, men finner ikke tillatelse. Rom i kjeller laget som kjellerstue, men rømningsvei ikke godkjent. Kabel til lys i krypkjeller ikke godkjent

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget ligger på leiregrunn

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen lukt

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

Beskriv: Noe dårlig trekk i peisen i stua

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)
Ja

Beskriv: Ja, derfor montert elektroosmose etter at fukt ble registrert. Har vært bra siden

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

Beskriv: Terrassetak trenger å skiftes, da det er noen små lekkasjer.

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: Sprekk over gulv i krypkjeller, men ingen fukt eller skjevhet.

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.
Nei

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Kloakkledning tilkoblet nabos kloakk, tinglyst . Vannkran ligger på nabos eiendom, tinglyst

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

Eventuell kommentar: Har ikke oljefyr

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0201/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wallin, Rune	**2025-02-18**	**Wallin, Torild Weum**	**2025-02-18**

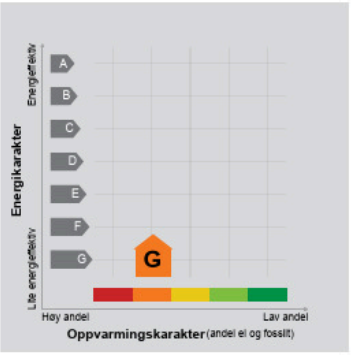
Identifikasjon: BankID Wallin, Rune

Identifikasjon: BankID Wallin, Torild Weum

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bygdetunveien 120
Postnummer	1580
Sted	RYGGE
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	33
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148390398
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82348
Dato	20.02.2025



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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	290
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk 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.

Pliktene 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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 4: 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 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 utendørs

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 10: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten stopejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, røntbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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.

Brukertiltak

Tiltak 15: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: Luft kort og effektivt

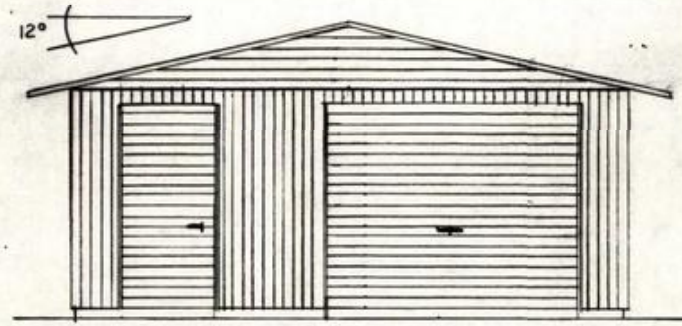
Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 24: Redusér innetemperaturen

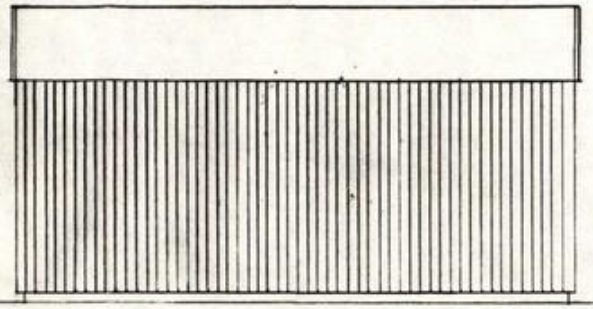
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle 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 25: Tiltak utendørs

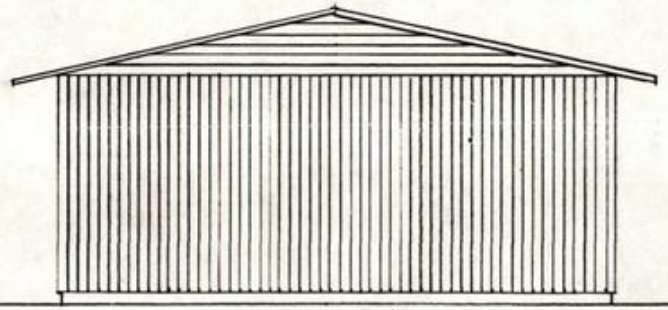
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det 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.



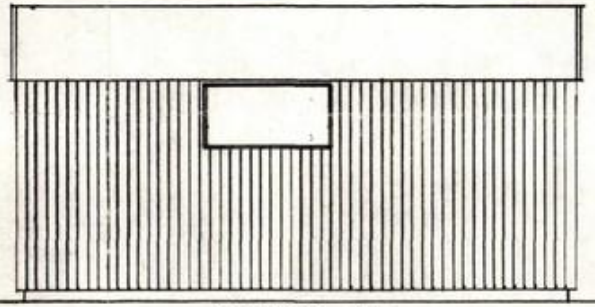
FASADE NORD



FASADE VEST

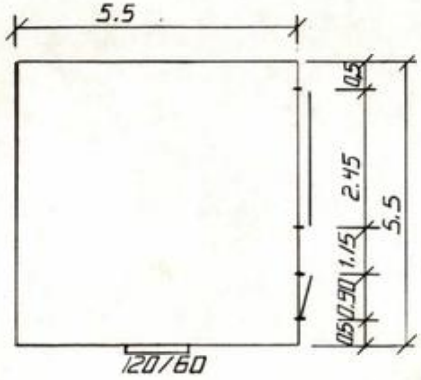


FASADE SYD



FASADE ØST

M 1:50



PLAN
M: 1:100

RUNE WALLIN
TRIANGELEN
1580 RYGGE

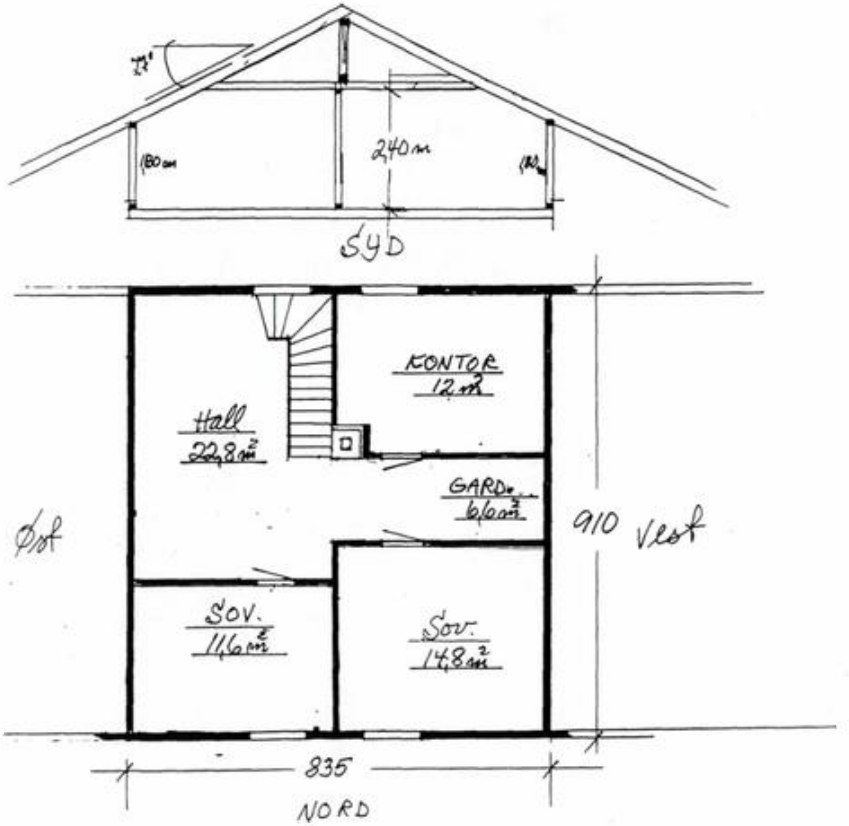
GARASJE

06.01.86 Gm

G.nr. 57 B.nr. 33

Vedlegg E-1

2. ETAGE



MÅL = 1:100

RYGGE KOMMUNE
TEKNISKE TJENESTER
Byggesak og geodata

GODKJENT	Dato	Sign
	23/8-04	SK

EIENDOM: TRIANGELEN

G. NR 51. | B. NR. 33

TRIANGELEN

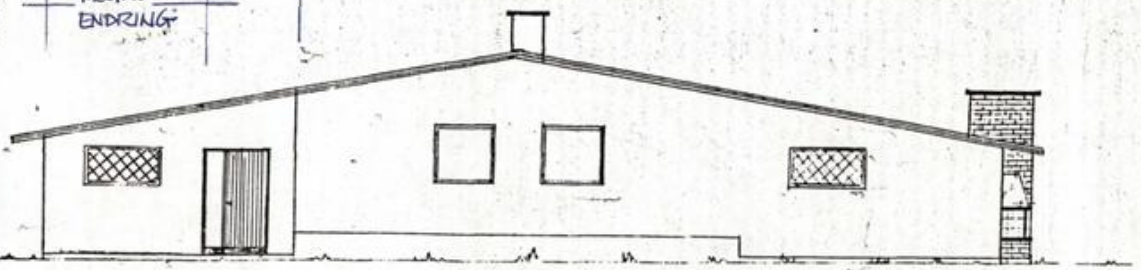
BYGGHERRE: RUNE WALLIN, 1680 RYGGE

GARASJE på 14m² OMGJØRES

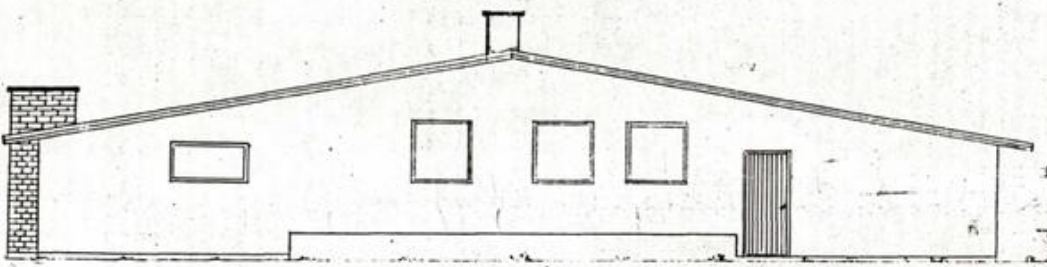
TIL SOVEROM

MÅL : 1:100

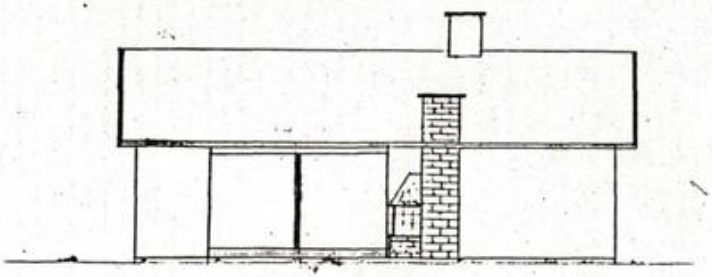
BRUKS-ENDRING



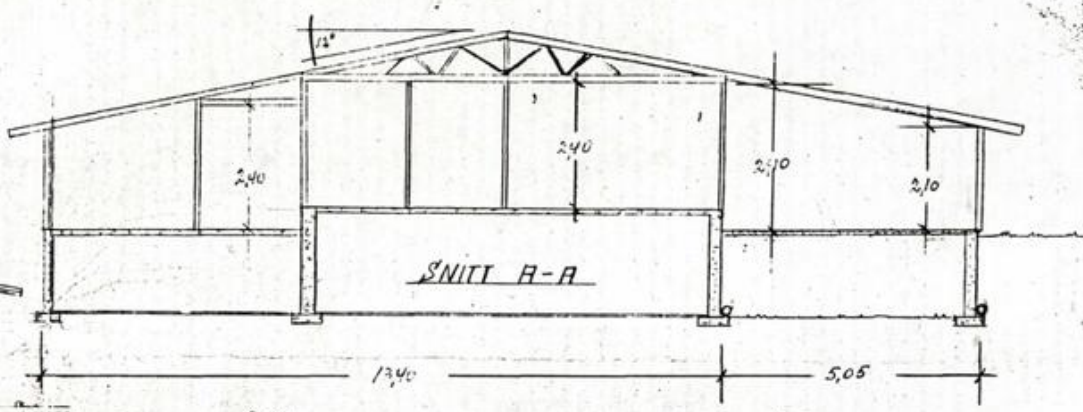
NORD

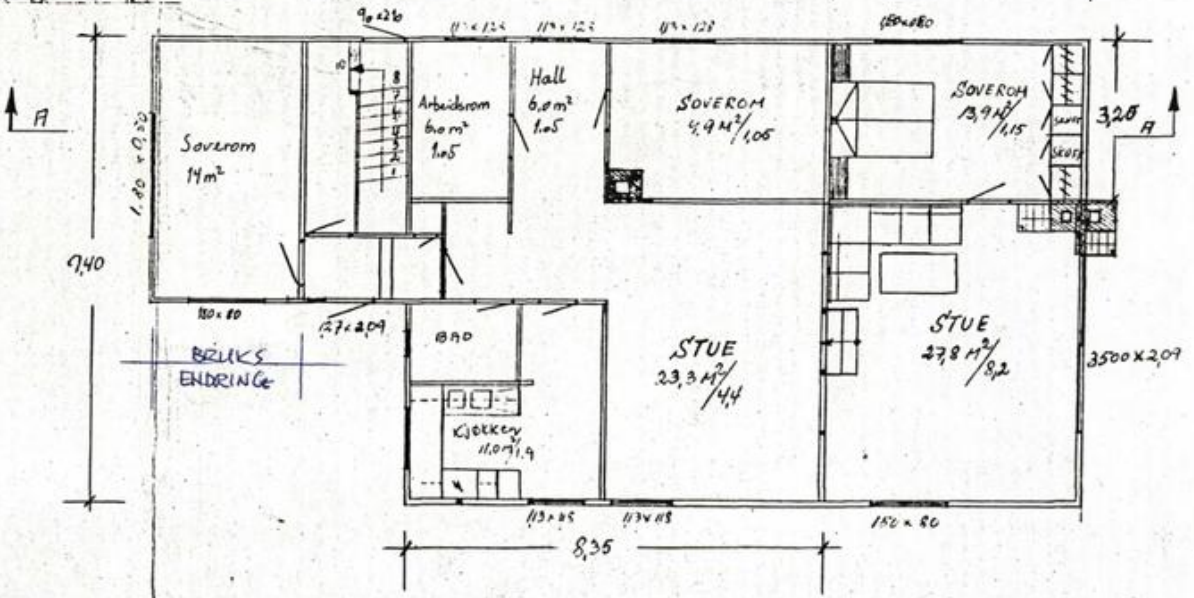


SYD



VEST





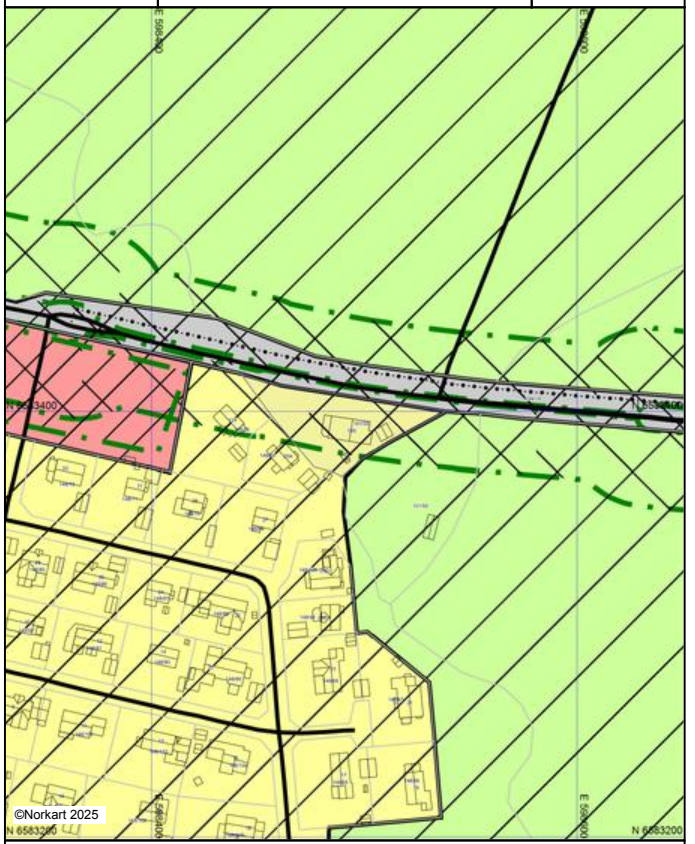
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 151/33
Adresse: Bygdetunveien 120
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspe
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Støysonegrense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Samleveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende
Jernbane tunnel - nåværende

Moss kommune

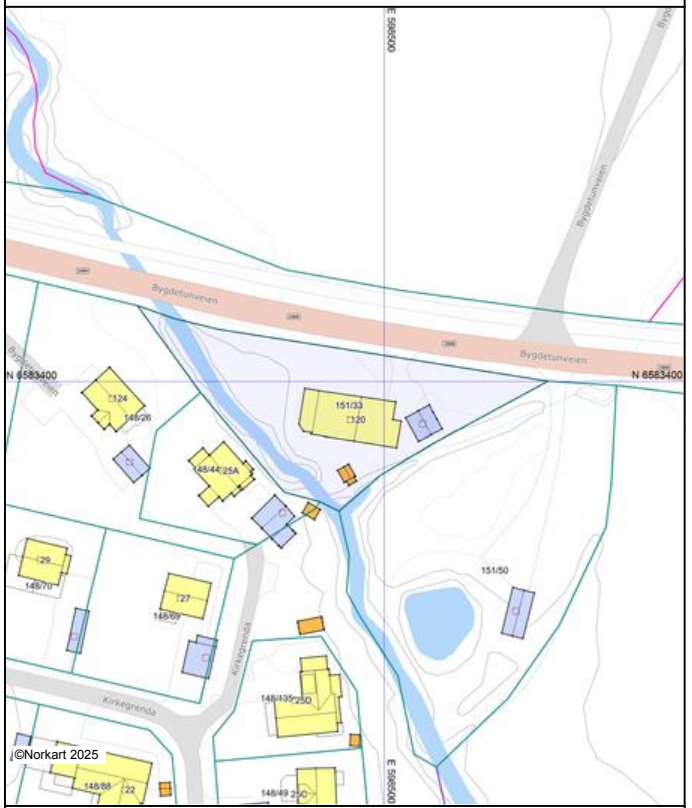
Grunnkart

Eiendom: 151/33
Adresse: Bygdetunveien 120
Dato: 18.02.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Bygdetunveien 120

Nabolaget Melleby/Kirkegrenda - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 320 elever, 16 klasser	**17 min** 1.3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 582 elever, 42 klasser	**7 min** 5.8 km
Hoppern skole (8-10 kl.) 439 elever, 30 klasser	**16 min** 11.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	**11 min** 8.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	**14 min** 9.5 km

Offentlig transport

Rygge kirke Linje 200	**8 min** 0.7 km
Rygge stasjon Linje RE20	**11 min** 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 33 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 18 min**

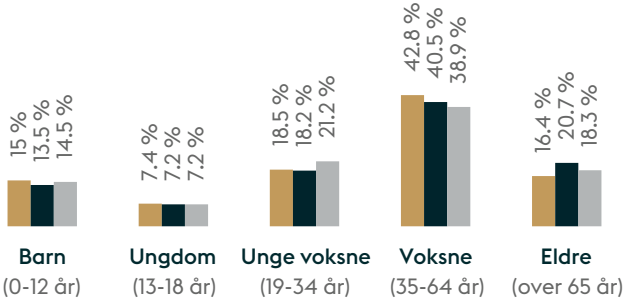
Barnehager

Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	**19 min** 1.5 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	**23 min** 1.8 km
Espira Fasanveien (1-5 år) 57 barn	**26 min** 2 km

Dagligvare

Kiwi Rygge	**17 min**
Rema 1000 Halmstad	**23 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Melleby/Kirkegrenda	569	221
Moss kommune	50 290	23 847
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

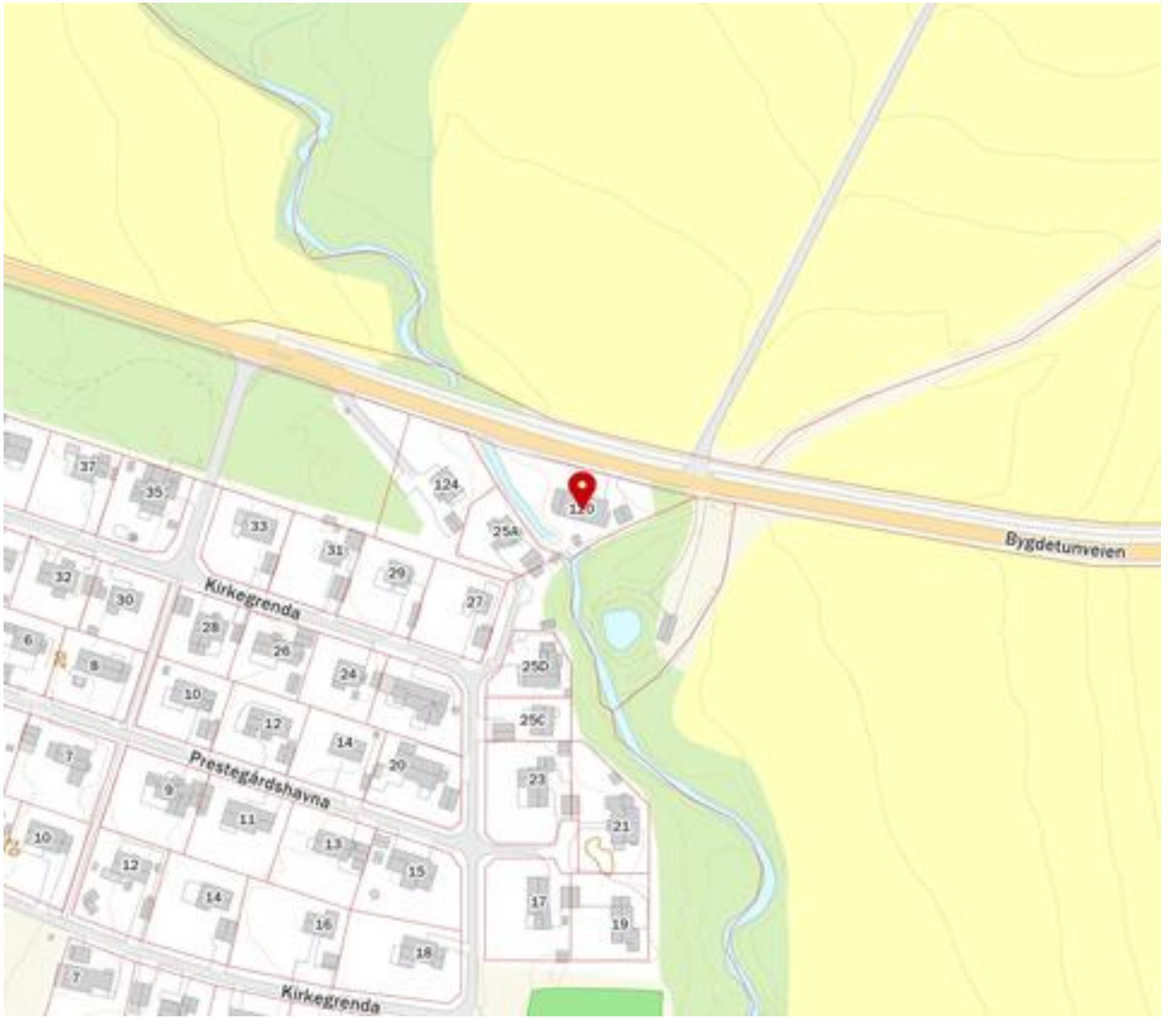
Sport

Kirkegrenda ballplass	7 min
Rygge idrettspark	16 min
SKY Fitness Rygge	20 min
Fokus Trening	6 min

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Gateparkering
Lett 93/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men 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: 41-0201/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bygdetunveien 120 1580 RYGGE

Betegnelse: Gnr 151, bnr 33 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