

Bråtenveien 2A



Velkommen til

Bråtenveien 2A



Salgsoppgaven produsert 8. mai 2025

Halmstad

Fin, familievennlig enebolig m/tomt på 991m² - 2 bad, veranda på 47m² og hage - 10 min. til tog og 150m til butikk

Prisantydning	5 500 000,-
Omkostninger	138 850,-
Totalpris	5 638 850,-
BRA-i	195 kvm
Totalt BRA	237 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1912
Megler	Kent Yuen
Telefon	413 18 511
E-post	k.yuen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bråtenveien 2A!

- Sjarmerende enebolig fra 1912 som er på- og tilbygd i ettertid.
- Vesentlig oppgradert i 2007.
- Familievennlig planløsning over to plan og kjeller.
- Heltre eikekjøkken med integrerte hvitevarer.
- 3 gode soverom og 2 tidløse bad.
- Peis, varmepumpe og varmekabler.
- Sydvestvendt veranda på 47 kvm med markiser.
- Skjermet grønn hage med plen, lekestue og trær.
- 2 min. gange til buss og 10 min. gange til tog.

Eiendommen ligger i en fin kombinasjon av et rolig og sentralt nabolag på Halmstad. Gangavstander på 4-13 min. til flere barnehager, barneskole, butikker og aktivitetspark for alle aldre, samt nærhet til natur og vann for tur- og rekreasjonsmuligheter hele året.

Arealer og innhold

BRA-i:	195 kvm
BRA-e:	42 kvm
Totalt BRA:	237 kvm
TBA:	47 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 61 kvm. Trapperom, vaskerom, kjellerstue.
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entré, hall m/trapp, bad, soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 47 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2.
Total BRA: 40 kvm.

Bod/lekestue
Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 8 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje, bod, bod 2.
Total BRA: 34 kvm.

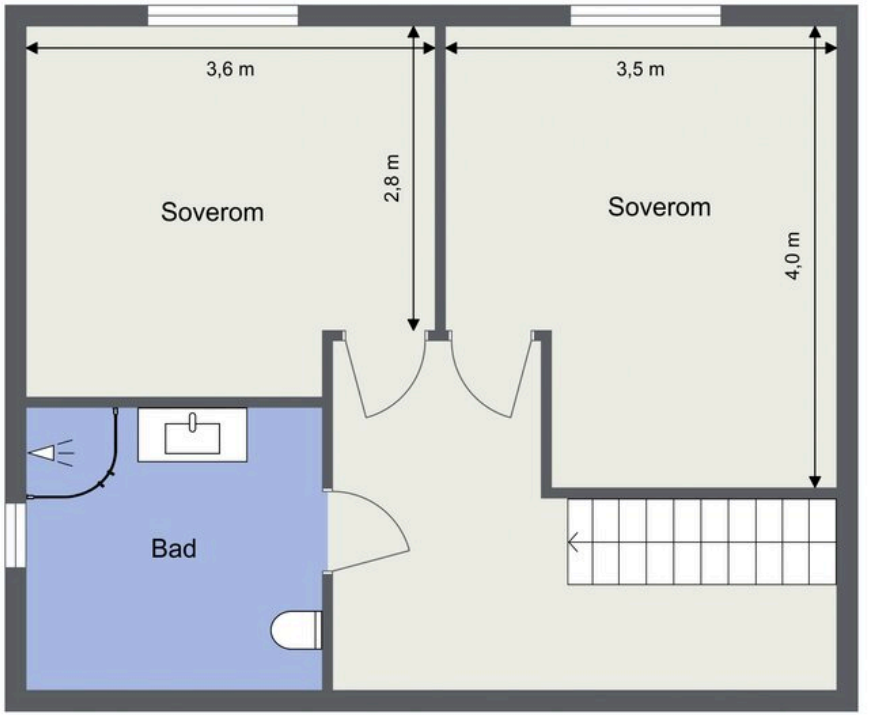
Bråtenveien 2A



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

1. etasje

Bråtenveien 2A



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

2. etasje

Bråtenveien 2A



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme. Innredning og møbler er nødvendigvis ikke basert på faktisk innredning. Plantegningen er kun ment som en illustrasjon.

Kjeller






New York
New York



































Informasjon

Bråtenveien 2A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
41-0105/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Bråtenveien 2A, 1580 RYGGE
Gnr 104, bnr 18 i Moss kommune

Selgere
Geier Langerud
Roseana Maria Pinto Mendes Langerud

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 ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1912

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 195 kvm
BRA-e: 42 kvm
Totalt BRA: 237 kvm
TBA: 47 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 61 kvm. Trapperom, vaskerom, kjellerstue.
Total BRA: 61 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entré, hall m/trapp, bad, soverom, stue/kjøkken.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 47 kvm. Veranda.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2.
Total BRA: 40 kvm.

Bod/lekestue
Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod.
Total BRA: 8 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasje, bod, bod 2.
Total BRA: 34 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.

Ikke målbare arealer:
2. etasje har et ikke måleverdig areal på 4 kvm, dvs. totalt gulvareal på 44 kvm.

Innhold

Boligen inneholder:
1. etasje: Entré/vindfang,
2. etasje: Trapperom, tre soverom og bad.
Kjeller: Trapperom, vaskerom, kjellerstue, kjellerrom og boder.

Øvrige arealer:
- Veranda på 47 kvm.
- Garasje på 34 kvm med to boder.
- Bod/lekestue på 8 kvm.

Standard

Boligen ble vesentlig oppgradert i 2007 og har en lys og familievennlig planløsning over to plan. På gårdsplassen er det plass til parkering av flere biler, samt eldre garasjebygg.

Entreen ønsker velkommen til 1. etasje med dekorative spiler i tak og delvis på vegg, samt innredning med knagger, sittebenk og skostativ. Innenfor entreen er en flislagt gang med downlights og gulvvarme som fører videre til etasjens bad, et soverom og stue. Herfra fører trapp opp til 2. etasje og det er nedgang til kjeller.

Stue- og kjøkkenrommet er adskilt fra resten av boligen med glassdør, der stuen er meget innbydende og lys med god plass til både stor spisestue og sofaløsning med plass til hele familien. I et i hjørne i stuen står en vedovn for ekstra varme og det er montert varmepumpe for jevn oppvarming hele året. Fra sofahjørnet har man god oversikt over det sosiale allrommet og dør fører herfra ut til stor, delvis overbygd veranda på 47 kvm. Verandaens utforming gir plass til flere møbleringssoner, så her kan både måltider og avslappende dager nytes. Den sydvestvendte beliggenheten gir gode solforhold hele dagen og to markiser sørger for solskjerming på de varmeste dagene.

Dagens spisestue er praktisk tilknyttet kjøkkenet, med plass til et bord med rom for både familie og venner. Mellom spisestue og kjøkken er et naturlig skille med en

kjøkkenhalvøy og overgangen fra parkett til flis med varmekabler på gulv. Innredningen med eikefronter har rikelig med oppbevaring i skap og skuffer, og god benkeplass for flere kjøkkenhjelpere. Benkeplaten i laminat har nedfelt oppvaskkum i kompositt og over benk er det montert fliser. Hvitevarene er for det meste integrerte og består av stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående dobbelt kombiskap med kjøl og frys. To store vinduer gir naturlig lys og utsyn mot nabolaget på to sider, og det er downlights i tak.

Boligen har ett bad i hver etasje, begge fra 2007 med flislagte overflater og gulvvarme. Bad i 1.etasje har hvite fliser på vegg og grå fliser på gulv. Innredningen består av dusjhjørne med glassdører, toalett, servantskap og speil med lys. Bad i 2. etasje har lyse fliser i en varm tone og downlights i tak. Innredningen består av dusjhjørne med kabinettdører, skapinnredning med nedfelt servant og toalett.

For klesvask har boligen et eldre vaskerom i kjeller med toalett, utslagskum og røropplegg for vaskemaskin. Rommet er innredet i senere tid med fliser på gulv, nytt sluk og veggplater i mdf. For bruk som våtrom bør rommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, med blant annet tettesjikt og overflater.

Det er til sammen tre gode soverom i boligen, hvorav ett er plassert i 1. etasje og to ligger i 2. etasje. Av de tre rommene er hovedsoverommet i 2. etasje størst, med god plass til dobbeltseng og nattbord. Samtlige soverom er innredet med skyvedørsgarderobe for enkel orden i klær og tilbehør, og har stort vindu for naturlig lys og lufting. Det er fin eikeparkett på gulv og panelplater på vegg malt i duse fargetoner.

Trapperommet i 2. etasje gir plass til f. eks. oppbevaringsmøblement, og for lagring og oppbevaring er det flere bodrom i kjeller, lekestue/bod i hage og to boder tilknyttet garasje.

I kjeller er et rom innredet og brukt som kjellerstue. Rommet tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.

Innvendige overflater:
- Vegger med malte mdf plater og fliser.
- Gulv med eikeparkett, laminat og fliser.
- Takess-plater og slettmalte flater i himling.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger generelt i plast. Plast avløp.
- Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
- Varmepumpe luft-luft.
- Boligen er elektrisk oppvarmet. Varmefordeling med gulvvarme, panelovner og varmepumpe luft-luft.
- VV-bereder 200 liter, produsert i 2021.
- Nyere el-skap med jordfeilautomater. Elektrisk anlegg oppgradert i 2007 inkl. nytt forsterket inntak. El-tilsyn avholdt i 2024, ingen pålegg.
- Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

Parkering

Parkering i garasje og på gruset gårdsplass med plass til flere biler. Øvrig parkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Det er gjennomført følgende moderniseringer og påkostninger i boligen:
- Pipe impregnert i 2025.

- El-tilsyn avholdt i 2024 uten pålegg.
- Byttet VV-bereder (200 liter) produsert i 2021.
- Nye utvendige stikkledninger for vann og avløp i 2019, ref. eier.
- Nedløp og stålbeslag fra 2019.
- Syd- og østvegg etterisolert og med nyere kledning.
- Eneboligen ble vesentlig oppgradert i 2007, inkl. to bad, kjøkken, innvendig vann og avløp, elektrisk anlegg m/forsterket inntak, kledning/overflater, gulv, de fleste vinduer og terrassedør.

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: Langerud Bygg.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Langerud Bygg.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av tidligere eier.

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: Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektroinstallatøren firma navn finnes inni i sikringsskapet.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? 2024.

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

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. Var tiltaket søknadspliktig? Svar: 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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten fra 2007.

Bygningssakkyndig

Moss Eiendomstaksering AS

Byggemåte

ENEBOLIG
- Utvendig:
Saltak tekket med takstein, takshingel og papp. Stålbeslag. Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon. Fasader med liggende trepanel. Syd- og østvegg etterisolert og med nyere kledning. Saltak med opplett oppført i tradisjonell sperrekonstruksjon. Pulttak oppført som sperrekonstruksjon på drager understøttet på trestolper. Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Alle vinduer opplyses skiftet i 2007, med unntak av i kjeller. Kjellervinduer med enkle glass. Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass. Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag

understøttet på trestolper.
- Innvendig:
Etasjeskiller 1. - u-etasje med støpt dekke. Bjelkelag mellom 1. og 2. etasje. For kjøkken er tidligere bjelkelag fjernet før oppfylling og etablert støpt gulv på grunn, ref. eier. Murt utvendig pipe med tilknyttet vedovn. Innside grunnmur i generelt med malt slemmet overflate, vaskerom med mdf-plater. Eldste del av kjeller med sprekket steinmur.
- Tomteforhold:
Grunnmur fundamentert på morenegrunn. Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger. Eier opplyser drenssystem oppgradert i 2005 i regi av forrige eier. Grunnmur på antatt sålefundamentering. Ikke observert vesentlige sprekkdannelser som symptom på setninger. Nye stikkledninger i 2019, ref. eier.

BOD
Utebod/lekestue oppført i trekonstruksjoner.

GARASJE
Garasjebygg med garasje og boder oppført i uisolert trekonstruksjon. Betongheller på terreng. Saltak med takshingel, renner og nedløp i plast. Vippeport i tre. Bygning med større etterslep vedlikehold, renovering må påregnes.

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:

- Trapp til kjeller. Beskrivelse: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Trapp til tidligere råkjeller, nå til innredet kjellerdel med oppholdsrom/kjellerstue. Side av trapp usikret/mangler rekkverk. Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet. Konsekvens/tiltak: For endret bruk bør våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, med blant annet tettesjikt og overflater tilpasset våtrom. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som kan kreve tiltak:
- Tak over terrasse. Beskrivelse: Det er påvist nedbøyning av takkonstruksjonen mellom bæresøyler. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Oppretting og utbedring av konstruksjonen.

- 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. Målt h.differanse 15mm i gang i 1. etasje. 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: Ved fuktsøk er det påvist noe forhøyede verdier på kjellergulv og på nedre del av grunnmmur. Mdf-plater montert direkte på grunnmur. -Mdf er sensibelt for fukt, bakside plater med ukjent tilstand. Hulltaking ikke utført pga. ikke hulromskonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anmodes utført for bakside av mdf-plater. Kledning anmodes fjernet for å unngå muggvekst bakside kledning.

- Krypkjeller. Beskrivelse: Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Krypkjeller uten adkomst for besiktigelse. Krypkjeller mangler ventilering.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Innvendige trapper. Beskrivelse: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Montere håndløper.

- 1. etasje - Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusjnisje, gulv utenfor dusj tilsvarende flatt. Dusjnisje med lavrbyggende tett sokkel/skinne hindrer avrenning for event. vann utenfor dusjnisje.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil.

- 2. etasje - Bad - Overflater Gulv. Beskrivelse: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall ved sluk, øvrig del av gulv tilsvarende flatt.
Konsekvens/tiltak: Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil.

- Vannledninger. Beskrivelse: Plastledninger utført delvis som rør-i-rør, rørledninger til kjøkken uten varerør.
Krav til utskiftbarhet, dvs. med varerør.
Konsekvens/tiltak: Det anmodes montert lekkasjedetektor/automatisk vannstoppventil.

- Varmtvannstank. Beskrivelse: Bereder elektrisk tilknyttet med stikkontakt, dvs. ikke ihht. krav. Det er krav til fast el-tilknytning fra 2010 for bereder med effekt 2kW, og fra 2014 for beredere 1,5kW. Konsekvens/tiltak: Etablere fast el-tilknytning ihht. krav.

- Fuktsikring og drenering. Beskrivelse: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Utvendig fuktsikring av grunnmur med knotteplast fremkommer visuelt for del av grunnmur, men usikkert for øvrig del. Dokumentasjon foreligger ikke, ukjent omfang og utførelse av utført oppgradering. Ved fuktsøk innvendig på kjellergulv og nedre del grunnmur observeres noe forhøyede fuktverdier. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. 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.

Følgende forhold er kommentert med TG2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Taktekking. Beskrivelse: TG vurdert på bakgrunn av alder. Konsekvens/tiltak: Jevnlig ettersyn.

- Veggkonstruksjon. Beskrivelse: Fasade nord uten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Konsekvens/tiltak: Konsekvens av manglende lufting kan være forringet levetid kledning, lekter og veggkonstruksjon. Etablere lufting om mulig.

- Vinduer. Beskrivelse: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Kjellervinduer med noe vedlikeholdsbehov. Konsekvens/tiltak: Noe vedlikehold anmodes påregnet.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Beskrivelse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Pipe og ildsted. Beskrivelse: Pipe med enkelte forvitret teglstein utvendig. Pipe impregnert i 2025. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Forvitret teglstein kan medføre vanninntrengning med påfølgende frostsprengninger og lekkasjer. Jevnlig impregnering kan kompensere for vanninntrengning frem til utbedring.

- Andre VVS-installasjoner. Beskrivelse: Dokumentasjon på installasjon ikke fremvist. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

- Utvendige vann- og avløpsledninger. Beskrivelse: Dokumentasjon ikke fremvist. Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon.

- 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. Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj, definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Dusjnisje-front beskytter vinduet for direkte vannbelastning. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone. Vær oppmerksom ved bruk.

- 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Tilslutning tettesjikt til sluk fremkommer ikke visuelt pga. overstøp i sluk, normalt ved utførelse. Eier bekrefter tettesjikt til sluk. Dokumentasjon foreligger ikke. Inger skader påvist. Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- 2. 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. Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj, definert som våtsone. Konsekvens/tiltak: Dusjnisje-front beskytter vinduet for direkte vannbelastning. TG pga. standardens krav til overflater i våtsone. Vær oppmerksom ved bruk.

- 2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt. Beskrivelse: Vurdering basert på alder. TG gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

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: Integrert stekeovn, kombiovn, platetopp og oppvaskmaskin, samt frittstående dobbelt kombiskap kjøl/frys.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stue.
- Varmekabler i gang, kjøkken (flislagt parti) og begge bad.
- Varmepumpe i stue.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 219,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, feiing og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 4 369,- pr. 01.01.2024
Eiendomsskatt faktureres samlet med kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 527,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 626 107,- pr. 2023

Forsikring

Gjensidige Forsikring

Polisenr: 43548417.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 991 kvm (Eiertomt)
Tomten på rett under 1 mål er opparbeidet med hageplen på flere sider, hekk, trær og gruset gårdsplass med plass til parkering av flere biler i tillegg til eldre garasje med boder.

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

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 foretatt. Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

I Moss og omegn er det flere kjøpesentre, aktivitetssentre og ellers et rikt utvalg av servicetilbud innenfor kort avstand. Rygge Storsenter ligger en rask kjøretur unna og Mosseporten senter er også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller bil. Nærmeste busstopp ligger kun 4 min. gange fra boligen og til Rygge stasjon tar det 11 min. å gå, med togforbindelser på Østfoldbanen der man kan være i Oslo på under en time. Det er videre kort vei til flybussen som har holdeplass ved Halmstad-krysset på E6.

I nærområdet ligger Mossemarka som gir mulighet for et aktivt friluftsliv både sommer og vinter, med flere merkede turløyper/stier og lysløype. Det er heller ikke lange veien til fjorden med herlige badeplasser, deriblant populære Møvikstranda, Larkollen, Kureskjæret og Vaskeberget ved Vansjø - alle innenfor 6-15 min. kjøretur, samt kyststi og områder med flotte naturopplevelser og flere supre tur- og friluftsområder både for den erfarne og familien. Blant annet har man Kureåsen Rundt som er en rundtur til fots på ca. 5,8 km, en tur som går gjennom et nydelig kyst- og kulturlandskap med flotte veldrevne gårder, rolig skogsterreng og en gammel husmannsplass.

For den golfinteresserte er det en kjøretur på under 10 min. til Evje Golfpark som ligger nydelig til ved Evjesund i Oslofjorden, en av landets beste golfbaner.

Offentlig kommunikasjon

Rygge Torg (busstopp): 2 min. gange.
Rygge stasjon: 11 min. gange

Skoler og barnehager

Espira Fasanveien barnehage: 6 min. gange
Halmstad barnehage: 15 min. gange eller 3 min. kjøring
Voldskogen barnehage: 15 min. gange eller 4 min. kjøring
Halmstad skole (1-7.trinn): 15 min. gange eller 4 min. kjøring
Rygge ungdomsskole (8-10.trinn): 8 min. kjøring
CIS (Children's International School) (1-10.trinn): 14 min. kjøring
Det er flere videregående skoler i Moss sentrum. Se vedlagt nabolagsprofil for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 01.12.1949.
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.

Tegninger er vedlagt i salgsoppgaven:
Det foreligger byggemeldte tegninger av plan, snitt og fasader etter omgjøring stemplet 1982, der det er noen endringer mot dagens løsning:
1. etasje:
- Det var opprinnelig dør mellom kjøkken og soverom som er fjernet.
- Ytterdøren er flyttet, men det ser ut til at entré/vindfang har samme størrelse.
2. etasje:
- Tre soverom er omgjort til to og hallen/trapperom er utvidet. Det er etablert et bad i det som opprinnelig var klesrom, del av trapperom og del av soverom. Endringene utløser i utgangspunktet ikke søknadsplikt, dog kan det være krav til byggemelding.

Det foreligger byggemeldte tegninger av enebolig med tilbygg på 36,82kvm/ombygging av hovedhus datert 1962.
Det foreligger byggemeldte tegninger av før og etter omgjøring stemplet 1975.
Det foreligger byggemeldte tegninger av lekestue og garasje stemplet 1994.

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger av kjeller, til tross for henvendelse til kommunen. Antas fordi disse ikke finnes. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til og megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.

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

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

Vei, vann og avløp

Adkomst via kommunal vei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i uregulert område. I følge kommuneplan ligger eiendommen boligområde. 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: 992 m2. KP Hensynsonenavn:H220. KP Støy Gul sone iht. T-1442.
Delareal: 992 m2. Bestemmelse Områdenavn: Avvikssone støy. KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggings volum og funksjonskrav.
Delareal: 992 m2 er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Kommunedelplaner
Id: M178. Navn: HALMSTAD. Plantype: Kommunedelplan. Status: Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 14.12.2006.
Delareal: 992 m2 er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3103/104/18:
20.12.1947 - Dokumentnr: 3448 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 2 bnr 26
Meglers forklaring: Gjaldt tomten "Linnerud 2". Innhegning av tomten måtte i sin helhet bekostes av kjøper og var selgeren uvedkommende (1947).

02.02.1948 - Dokumentnr: 316 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 4 bnr 51
Meglers forklaring: Gjaldt tomten "Linnerud 3". Innhegning av tomten måtte i sin helhet bekostes av kjøper og var selgeren uvedkommende (1947).

10.07.1975 - Dokumentnr: 4785 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3103 Gnr:104 Bnr:196
Overført fra gnr 4 bnr 196
Meglers forklaring: Eiendommen skal ha felles innkjørsel med Bråtenveien 2B (gnr/bnr 4/18).

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.

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 kontraktsigning 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: 1,50% av salgssum – estimert til kr. 82 500,-

Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr stk kr. 3 000,- (Visning nr. 2 og 3 inkl.)

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 20 000,-

Samlet skal selger betale ca. kr. 167 790,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mai 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

Bråtenveien 2A

Bråtenveien 2A

Nabolaget Voldskogen/Eskelund - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Halmstad skole (1-7 kl.) 338 elever, 17 klasser	14 min 1.2 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	9 min 5.8 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	11 min 9.1 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	14 min 8.5 km

Offentlig transport

Rygge torg Linje 201, 600, 630, 633	4 min 0.3 km
Rygge stasjon Linje RE20	11 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

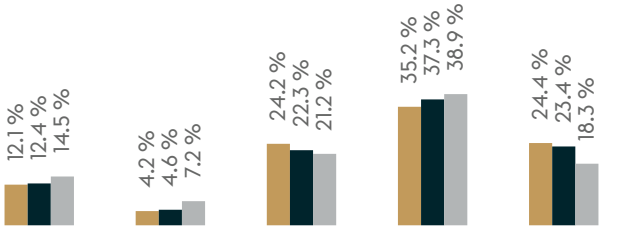
Barnehager

Espira Fasanveien (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km
Voldskogen barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km
Halmstad barnehage (1-5 år) 64 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Halmstad	4 min
Kiwi Rygge	7 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Rygge idrettspark	11 min
Halmstad skole - gymnastikksal	12 min
SKY Fitness Rygge	3 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Gateparkering
Lett 80/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 104, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 22.04.2025 **Rapportdato:** 07.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18176-1521 **Referansenummer:** PU1879

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i halvannenj etasje over kjeller.
Eldste del oppført i 1912, senere til- og påbygget 1956-1974.
Bolig vesentlig oppgradert i 2007 med blant annet nye baderom, kjøkken, gulv, kledning/overflater og teknisk anlegg.

Vær oppmerksom på at dette kun er et sammendrag, se rapportens hoveddel for tilstandsvurderinger.

Enebolig - Byggeår: 1912

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med takstein, takshingel og papp.
Stålbeslag.
Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon.
Fasader med liggende trepanel. Syd- og østvegg etterisolert og med nyere kledning.
Saltak med opplett oppført i tradisjonell sperrekonstruksjon.
Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Alle vinduer opplyses skiftet i 2007, med unntak av i kjeller.
Kjellervinduer med enkle glass.
Terrassedør med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Veranda oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper.

INNVENDIG Gå til side

Vegger generelt med malte mdf-plater, himlinger med Takess.-plater og slettmalte overflater.
Flislagt gulv kjøkken, hall, kjellerstue og gang i kjeller. Laminatgulv og 2-stavs eikeparkett.
Etasjeskiller 1. - u-etasje med støpt dekke. Bjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
For kjøkken er tidligere bjelkelag fjernet før oppfylling og etablert støpt gulv på grunn, ref. eier.
Radonmåling er ikke utført.
Måling av radon er ikke påbudt i egen bolig, men anbefales foretatt.
Murt utvendig pipe med tilknyttet vedovn.
Innside grunnmur i generelt med malt slemmet overflate, vaskerom med mdf-plater.
Eldste del av kjeller med sprekket steinmur.
Gjenværende mindre del av boligen med krypkjeller, under soverom sydøst, ref. eier.
Det opplyses gulv for kjøkken er tidligere bjelkelag fjernet før oppfylling og etablert støpt gulv på grunn.
Trapp til 2. etasje i trekonstruksjon med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side av trapp.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 2007, ref. eier.
Dokumentasjon på oppbygging/detaljløsninger foreligger ikke.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, sluk i dusjnisje.
Pvc-sluk i dusjnisje.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.
Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Bad
Baderom fra 2007, ref. eier.
Dokumentasjon på oppbygging/detaljløsninger foreligger ikke.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv, sluk i dusjnisje og hvor tidligere badekar.
Pvc sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.
Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.
Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.
Foretatt hulltaking i delevegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom
Eldre vaskekjeller, oppført som normalt ved byggeår, med støpt kjellergulv.

Vaskerommet er senere innredet med flislagt gulv, nytt sluk og veggplater i mdf.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin. Veggmontert klosett med innbygget sisterne. Klaffventil i yttervegg, tilluftsspalte under dørblad.
Støpt kjellergulv.
Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Skapinnredning med eikefronter, overskap toppforet til himling. laminat benkeplate, fliser på vegg over benk, stor servantkum i kompositt. Integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger generelt i plast.
Plast avløp.
Bolig ventilert ved tilluftventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk kjøkken og baderom.
Varmepumpe luft-luft.
Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme, panelovner og varmepumpe luft-luft..
VV-bereder 200 liter, produsert i 2021.
Nyere el-skap med jordfeilautomater.
Elektrisk anlegg oppgradert i 2007 inkl. nytt forsterket inntak.
El-tilsyn avholdt i 2024, ingen pålegg.
Røykvarslere montert, håndslukker tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnmur fundamentert på morenegrunn.
Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.
Eier opplyser drenssystem oppgradert i 2005 i regi av forrige eier.
Grunnmur på antatt sålefundamentering.
Ikke observert vesentlige sprekkdannelser som symptom på setninger.
Nye stikkledninger i 2019, ref. eier.

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

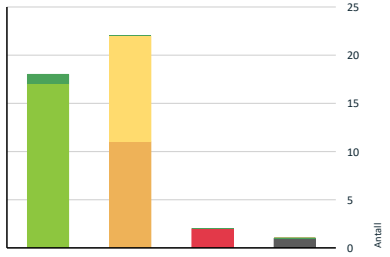
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegning kjeller foreligger ikke.
Godkjente tegninger for øvrige etasjer foreligger.

Sammendrag av boligens tilstand

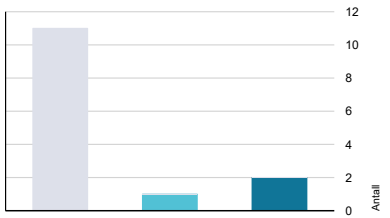
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Trapp til kjeller** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Tak over terrasse** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1912

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med takstein, takshingel og papp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG vurdert på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Jevnlig ettersyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Stålbeslag.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjon.
Fasader med liggende trepanel. Syd- og østvegg etterisolert og med nyere kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Fasade nord uten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens av manglende lufting kan være forringet levetid kledning, lekter og veggkonstruksjon.
Etablere lufting om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med opplett oppført i tradisjonell sperrekonstruksjon.

Tak over terrasse

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak oppført som sperrekonstruksjon på drager understøttet på trestolper.

Vurdering av avvik:

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:
Det er påvist nedbøyning av takkonstruksjonen mellom bæresøyler.

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

Oppretting og utbedring av konstruksjonen.



Vinduer

Vinduer med ramme og karm i tre med 2-lags isolerglass.
Alle vinduer opplyses skiftet i 2007, med unntak av i kjeller.
Kjellervinduer med enkle glass.

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

Kjellervinduer med noe vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe vedlikehold anmodes påregnet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

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

Årstall: 2007

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda 47 kvm oppført i trekonstruksjon med terrassebord på bjelkelag understøttet på trestolper.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

Vegger generelt med malte mdf-plater, himlinger med Takess.-plater og slettmalte overflater.
Flislagt gulv kjøkken, hall, kjellerstue og gang i kjeller. Laminatgulv og 2-stavs eikeparkett.

Årstall: 2007

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller 1. - u-etasje med støpt dekke. Bjelkelag mellom 1. og 2. etasje.
For kjøkken er tidligere bjelkelag fjernet før oppfylling og etablert støpt gulv på grunn, ref. eier.

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.

Målt h.differanse 15mm i gang i 1. etasje.

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 1 Pipe og ildsted

Murt utvendig pipe med tilknyttet vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Pipe med enkelte forvitret teglstein utvendig. Pipe impregnert i 2025

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

Forvitret teglstein kan medføre vanninntrengning med påfølgende frostsprengninger og lekkasjer.
Jevnlig impregnering kan kompensere for vanninntrengning frem til utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innside grunnmur i generelt med malt slemmet overflate, vaskerom med mdf-plater.
Eldste del av kjeller med sprekket steinmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Ved fuktsøk er det påvist noe forhøyede verdier på kjellergulv og på nedre del av grunnmmur.
Mdf-plater montert direkte på grunnmur. -Mdf er sensibelt for fukt, bakside plater med ukjent tilstand.
Hulltaking ikke utført pga. ikke hulromskonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser anmodes utført for bakside av mdf-plater.
Kledning anmodes fjernet for å unngå muggvekst bakside kledning.

TG 2 Krypkjeller

Gjenværende mindre del av boligen med krypkjeller, under soverom sydøst, ref. eier.
Det opplyses gulv for kjøkken er tidligere bjelkelag fjernet før oppfylling og etablert støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Krypkjeller uten adkomst for besiktigelse. Krypkjeller mangler ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp til 2. etasje i trekonstruksjon med tette opptrinn, spilerekkverk på ene side av trapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Montere håndløper.



TG 3 Trapp til kjeller

Tretrapp med åpne opptrinn, håndløper på vegg.

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

Trapp til tidligere råkjeller, nå til innredet kjellerdel med oppholdsrom/kjellerstue.
Side av trapp usikret/mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2007, ref. eier.
Dokumentasjon på oppbygging/detaljløsninger foreligger ikke.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Årstall: 2007 **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

Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj, definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

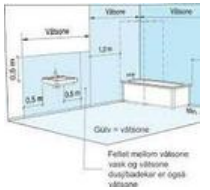
Dusjnisje-front beskytter vinduet for direkte vannbelastning.
TG pga. standardens krav til overflater i våtsone. Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv, sluk i dusjnisje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusjnisje, gulv utenfor dusj tilsvarende flatt. Dusjnisje med lavrbyggende tett sokkel/skinne hindrer avrenning for event. vann utenfor dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Pvc-sluk i dusjnisje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilslutning tettesjikt til sluk fremkommer ikke visuelt pga. overstøp i sluk, normalt ved utførelse.
Eier bekrefter tettesjikt til sluk. Dokumentasjon foreligger ikke.
Inger skader påvist.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra 2007, ref. eier.
Dokumentasjon på oppbygging/detaljløsninger foreligger ikke.

Årstall: 2007



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.

Årstall: 2007 **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

Vindu med trekarm i del av vegg ved dusj, definert som våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dusjnisje-front beskytter vinduet for direkte vannbelastning.
TG pga. standardens krav til overflater i våtsone. Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

Flislagt gulv, sluk i dusjnisje og hvor tidligere badekar.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall ved sluk, øvrig del av gulv tilsvarende flatt.

Vær oppmerksom ved bruk. Det anbefales montert automatisk vannstoppventil.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Pvc sluk i dusjnisje med tilknyttet tettesjikt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert klosett med innbygget sisterne, servantskap og dusjnisje.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte, etablert tilluftsspalte under dørblad.

Årstall: 2007

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Eldre vaskekjeller, oppført som normalt ved byggeår, med støpt kjellergulv.

Vaskerommet er senere innredet med flislagt gulv, nytt sluk og veggplater i mdf.
Veggmontert utslagskum, røropplegg for vaskemaskin. Veggmontert klosett med innbygget sisterne. Klaffventil i yttervegg, tilluftsspalte under dørblad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Støpt kjellergulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For endret bruk bør våtrommet oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav, med blant annet tettesjikt og overflater tilpasset våtrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Skapinnredning med eikefronter, overskap toppforet til himling. laminat benkeplate, fliser på vegg over benk, stor servantkum i kompositt. Integrert

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator over kokesone, avtrekk ut.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger generelt i plast.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Plastledninger utført delvis som rør-i-rør, rørledninger til kjøkken uten varerør.
Krav til utskiftbarhet, dvs. med varerør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anmodes montert lekkasjedetektor/automatisk vannstoppventil.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløp.
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

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

Årstall: 2007

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft-luft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon på installasjon ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Boligen er elektrisk oppvarmet.
Varmefordeling med gulvvarme, panelovner og varmepumpe luft-luft..
TG vurdert på bakgrunn av alder.

Årstall: 2007

TG 2 Varmtvannstank

VV-bereder 200 liter, produsert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bereder elektrisk tilknyttet med stikkontakt, dvs. ikke ihht. krav.
Det er krav til fast el-tilknytning fra 2010 for bereder med effekt 2kW, og fra 2014 for beredere 1,5kW.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Etablere fast el-tilknytning ihht. krav.

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.

Nyere el-skap med jordfeilautomater.
Elektrisk anlegg oppgradert i 2007 inkl. nytt forsterket inntak.
El-tilsyn avholdt i 2024, ingen pålegg.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Faktura foreligger, samsvarserklæring ikke funnet.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

El-tilsyn avholdt i 2024.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Grunnmur fundamentert på morenegrunn.
Det er ikke observert vesentlige sprekker som symptom på setninger.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser drenssystem oppgradert i 2005 i regi av forrige eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring av grunnmur med knotteplast fremkommer visuelt for del av grunnmur, men usikkert for øvrig del.
Dokumentasjon foreligger ikke, ukjent omfang og utførelse av utført oppgradering.
Ved fuktsøk innvendig på kjellergulv og nedre del grunnmur observeres noe forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på antatt sålefundamentering.
Ikke observert vesentlige sprekkdannelser som symptom på setninger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Nye stikkledninger i 2019, ref. eier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dokumentasjon ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Bygninger på eiendommen

Bod/lekestue



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod/lekestue oppført i trekonstruksjoner.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1995

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjebygg med garasje og boder oppført i uisolert trekonstruksjon.
Betongheller på terreng. Saltak med takshingel, renner og nedløp i plast.
Vippeport i tre.

Bygning med større etterslep vedlikehold, renovering må påregnes.

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

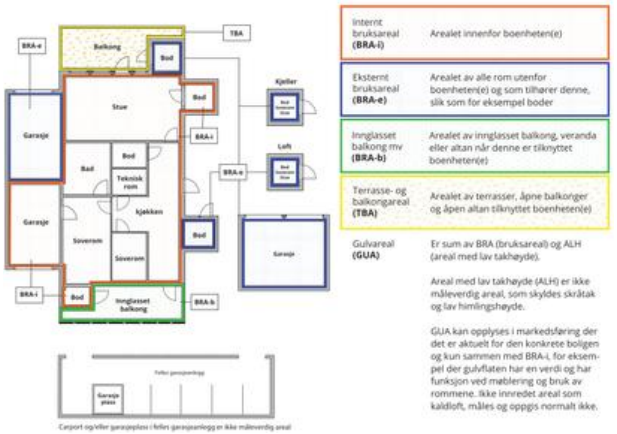
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING
Norsk takst

Enebolig

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	94			94	47		94
2. etasje	40			40		4	44
Kjeller	61			61			61
SUM	**195**				**47**	**4**	**199**
SUM BRA	**195**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Hall m/trapp, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom/gang, Bad, Soverom, Soverom 2		
Kjeller	Trapperom, Vaskerom, Kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegning kjeller foreligger ikke.
Godkjente tegninger for øvrige etasjer foreligger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til dagslysflate.

Bod/lekestue

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Andre etasjer		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre etasjer		Bod	

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		34		34	
SUM		**34**			
SUM BRA	**34**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje, Bod, Bod 2	

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	163	32
Bod/lekestue	0	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2025	Kristian Østmark	Takstingeniør
	Geier Langerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	104	18		0	991.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bråtenveien 2A

Hjemmelshaver
Langerud Geier, Langerud Roseana Maria Pinto Mendes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende i etablert boligområde ved Halmstad.

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Siste hjemmelsovergang

År
2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport el-tilsyn		El-tilsyn 4. januar 2024 ; Ingen pålegg, sak avsluttet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	
2	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Bråtenveien 2A , 1580 RYGGE
Gnr 104 - Bnr 18
3103 MOSS

Moss Eiendomstaksering AS
Oakhill 35
1570 DILLING

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PU1879

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

Langerud, Geier	9578-5997-4-296762	2025-04-22 10:01:46
Langerud, Roseana Maria Pinto Mendes	9578-5997-4-306828	2025-04-14 21:46:19

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
14. apr. 2025

Oppdragsnummer
41-0105/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bråtenveien 2A, 1580 RYGGE

Meglerfirma
Nordvik Moss

Selgere
Roseana Maria Pinto Mendes Langerud, Geier Langerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 43548417
Forsikret i: Gjensidige

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: Langerud Bygg

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Langerud Bygg

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

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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av tidligere eier

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektroinstallatøren firma navn finnes inni i sikringsskapet

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

Når ble kontrollen utført? 2024

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rygge kommune

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten fra 2007

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

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

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

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

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

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

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

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

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
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: 41-0105/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Langerud, Roseana Maria Pinto Mendes	2025-04-14	Langerud, Geier	2025-04-22

Identifikasjon

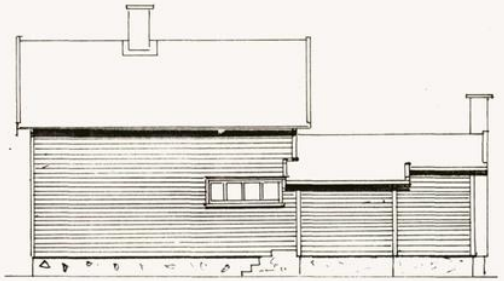
bankID Langerud, Roseana Maria Pinto Mendes

Identifikasjon

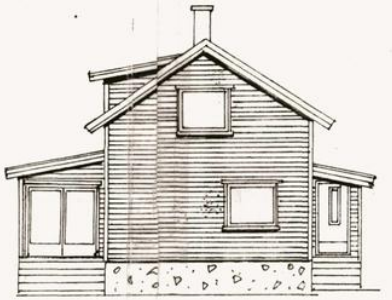
bankID Langerud, Geier

SIGNICAT

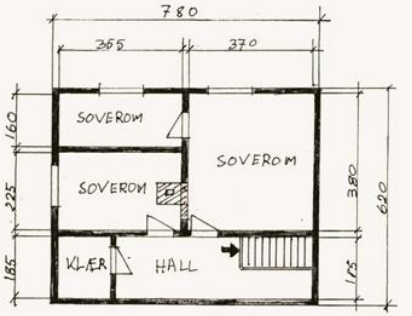
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



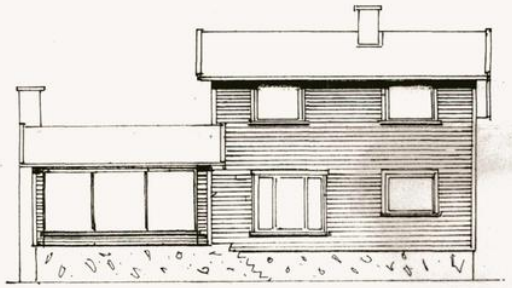
FASADE - NORD



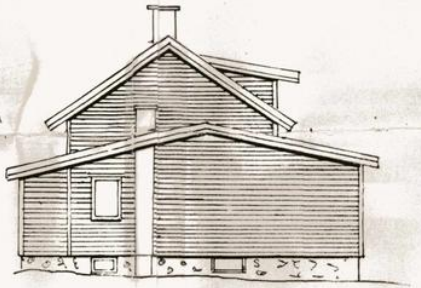
FASADE ØST



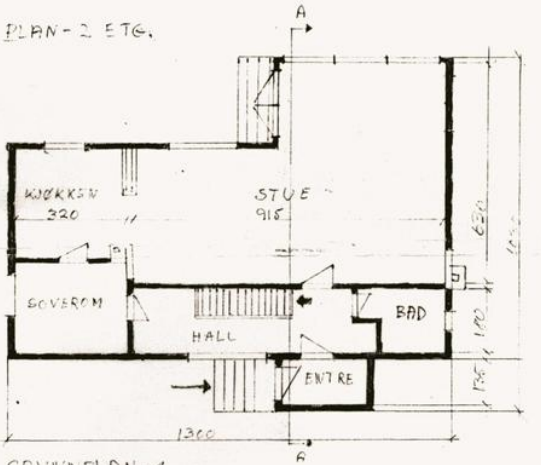
PLAN - 2 ETG.



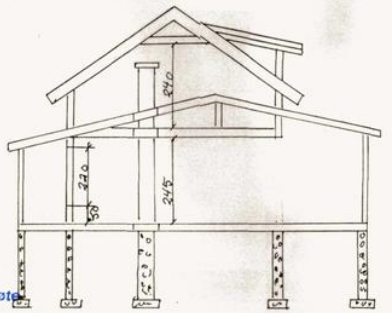
FASADE SYD



FASADE VEST



GRUNNPLAN - 1.



SNITT A-A

Sak nr. 132 1982
Godkjent i bygningrådets møte
den 25.5.1982

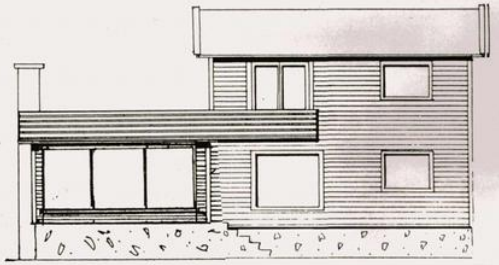
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 21.10.75

BYGGHERRE: ERLING NILSEN	KUNDE NR.	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BYGGEPLASS: BRATEN V. 2.		HUSBANKENS REG. NR.			FOR TYPETEGNINGER	
ETTER omgjøring		TEGN.			ERST. FOR	
		GODKJ.			TEGN. NR.	
		MÅL 1:100				
		DATO 24-9-75			ERST. AV	

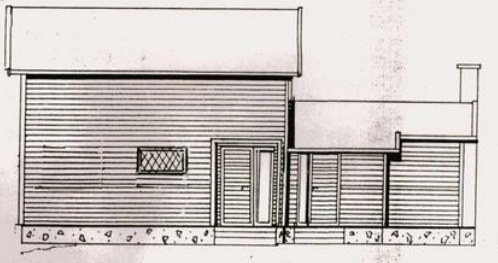
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som B W B ejs ikke medvirker i

Trykk: Fredrikstad Centraltrykkeri A.s

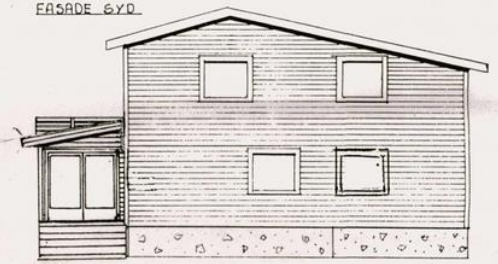
0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.



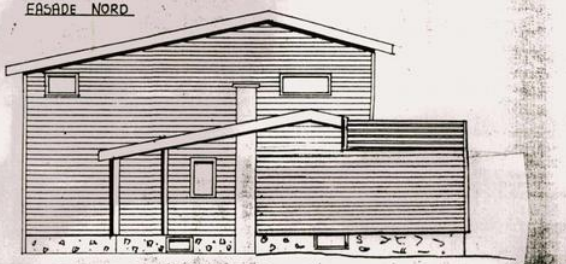
FASADE SYD



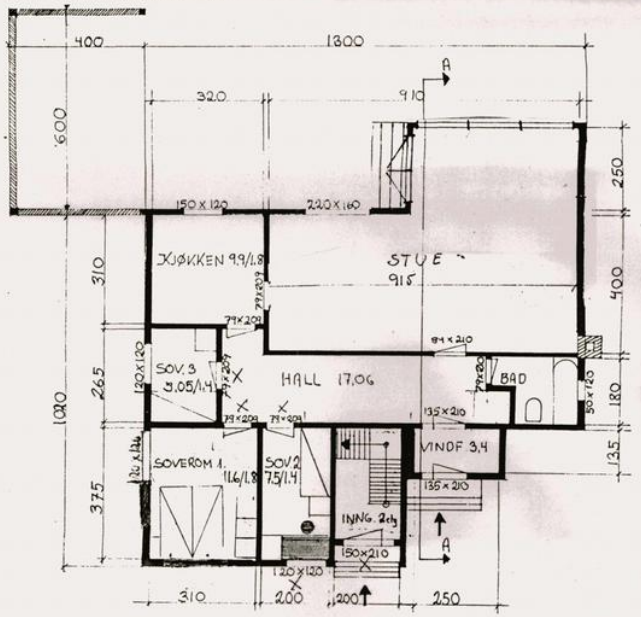
FASADE NORD



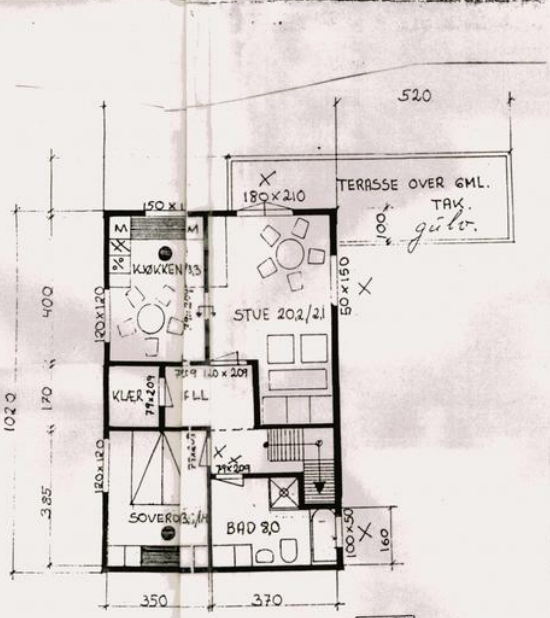
FASADE ØST



FASADE VEST

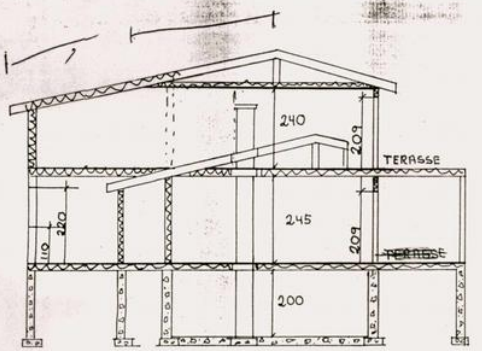


GRUNNPLAN



PLAN 2 ETG.

- TILBYGG.



SNITT A-A

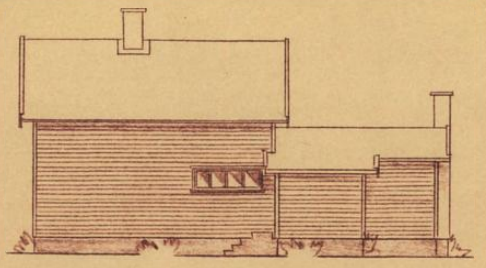
Sak nr. 132 1982
Godkjent i bygningrådets møte
den 25.5.1982

PLAN, SNITT OG FASADER ETTER OMGJØRING	Målestokk 1:100	Tegn. J.Å	
		Trac. J.Å	
		Kfr. J.Å	
	Erstatning for: GML. TEGNING		
RAGNAR NILSEN BRÅTENVEIEN 2 RYGGE	JON ÅDALEN Jon Ådalen		
	Erstattet av:		

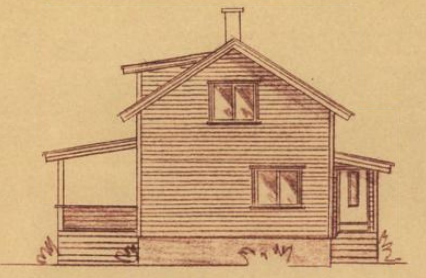
00082.

A.s Tørrkopi. 9000. A 2. E 9 gl. 11-72. Sentrum Trykkeri.

0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.

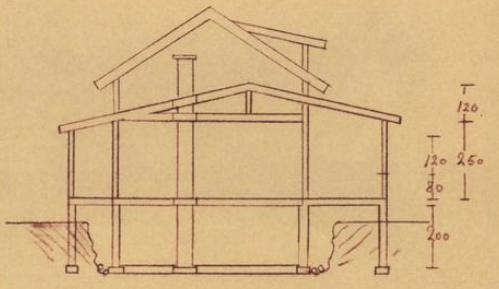


FASADE ØST.



FASADE ØST

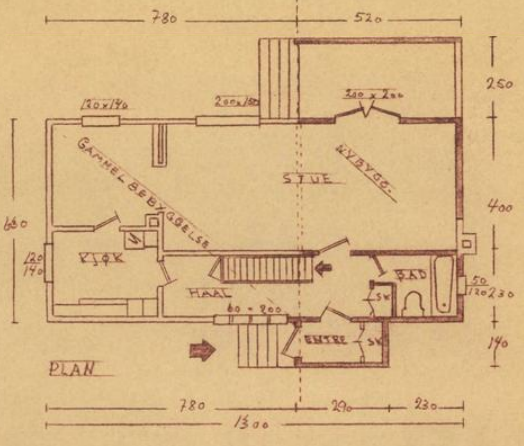
Sak nr. 49/19 62
Godkjendt i bygningsrådets møte
den 6/4-1962
Rygge Bygningsråd, den 10/4-62
formann

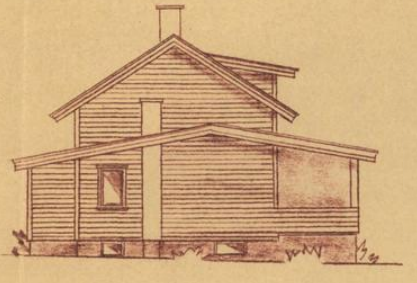


SNITT.

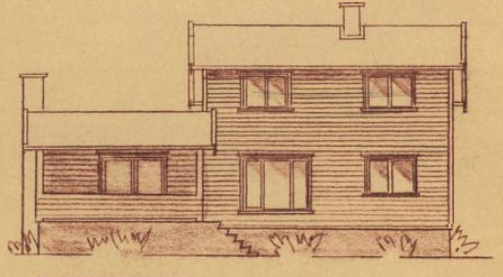
TILBYGG 36.82 m2.
OMBYGGING AV HOVEDHUS.
MÅL 1-100 DATO 12-8-61.
RETTET 9-3-62.

gnr. 2. bnr. 26. Linnerud.
" 4 " . 18 "
" 4 " . 57 "





FASADE VEST



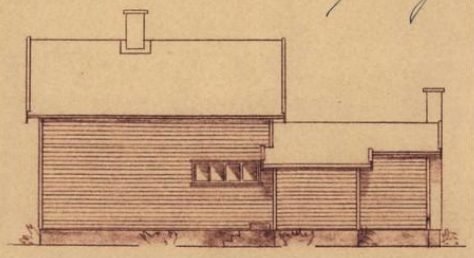
FASADE SYD.

TILBYGG 36.82 m2
OMBYGGING AV HOVEDHUS
MÅL 1-100 DATO 12-8-61
FORANRET 9/3 62

gnr. 2. bnr. 26. Linnerud.
" 4 " . 18 "
" 4 " . 57 "

Sak nr. 49/1962
Godkjendt i bygningsrådets møte
4/4-1962
Rygge Bygningsråd, den 10/4-62
formann

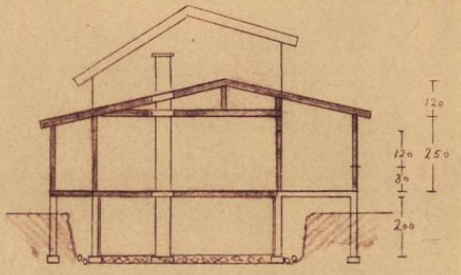
Gammel tegning. (Sammenbygningsgrunnlag.)



FASADE ØST.



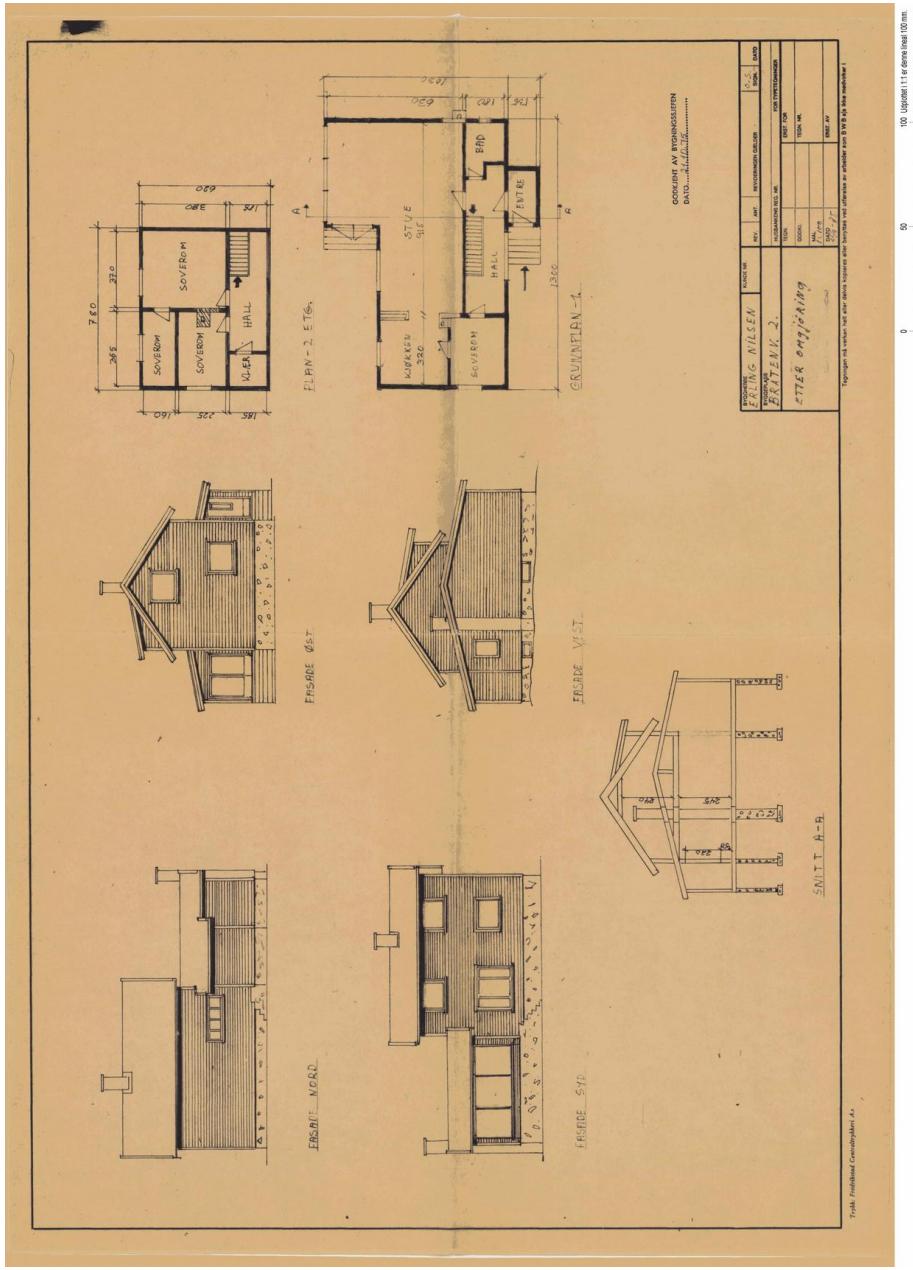
FASADE ØST

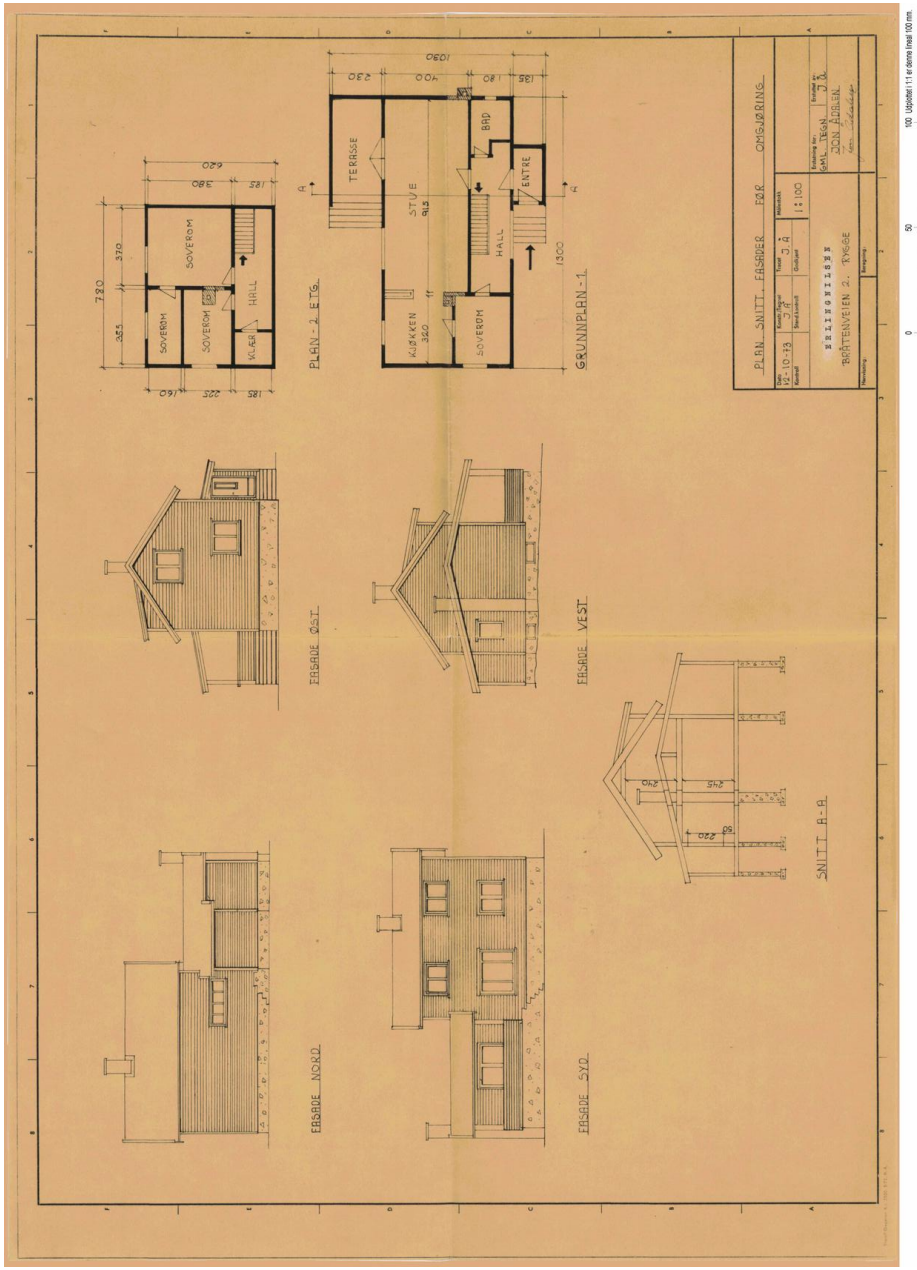


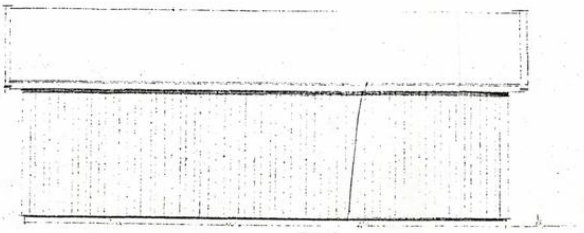
SNITT

TILBYGG 36,82 m2.	
OMBYGGING AV HOVED HUS.	
MÅL 1-100	DATO 12-8 61

gnr. 2 bnr 26 kimmel
" 4 " 18 "
" 4 " 51 "


PLAN - 2. ETG.
GRUNNPLAN - 1.
FASADE VEST
FASADE VEST
FASADE NORD
FASADE SYD
SNITT A-B
SOVEROM
HALL
KJØKKEN
STUE
BAD
ENTRE
TILBYGG NILSEN
BRÅTENVEIEN 2.
ETTER omsjØRING
ODDLEIF AV BYGNINGSSJEFEN
DATO...
Trolle Fritidshus Centralsystem A/S

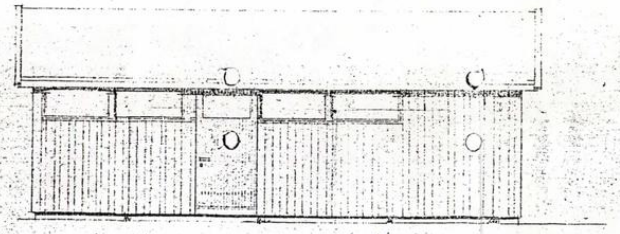

PLAN - 2. ETG.
GRUNNPLAN - 1.
FASADE ØST
FASADE VEST
FASADE NORD
FASADE SYD
SNITT A-B
SOVEROM
HALL
KJØKKEN
STUE
BAD
ENTRE
TERRASSE
PLAN, SNITT, FASADER FOR OMSJØRING
BRÅTENVEIEN 2. RYGGE
ODD ARNEN



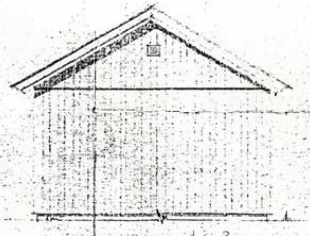
Fasade mot Øst



Fasade mot Syd

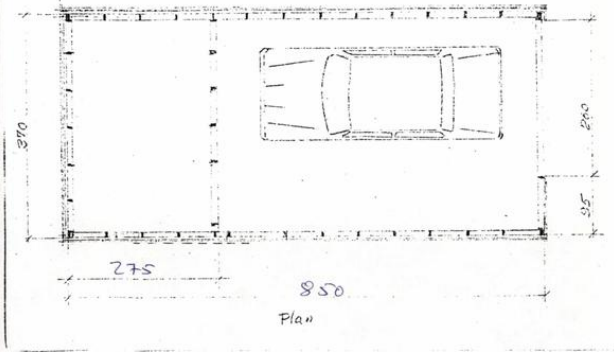


Fasade mot Vest



Fasade mot Nord

RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING
GODKJENT DATO 010794 SIGN.

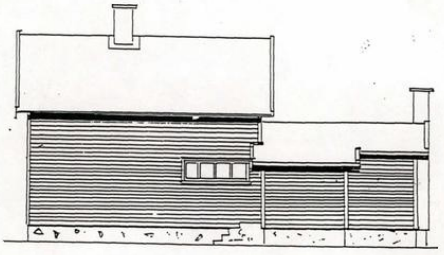


Plan

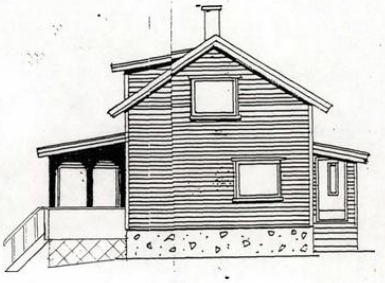


Snitt.

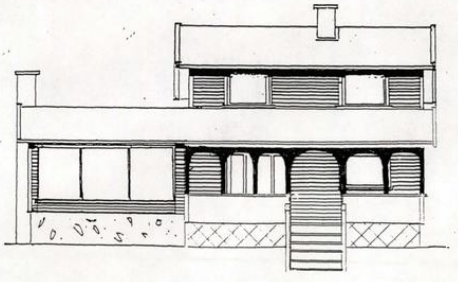
RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING
GODKJENT DATO 010794 SIGN.



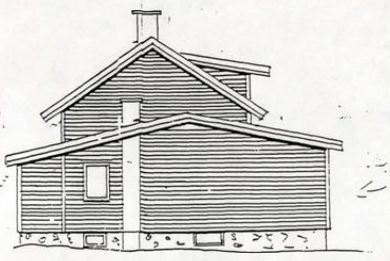
FASADE - NORD.



FASADE ØST



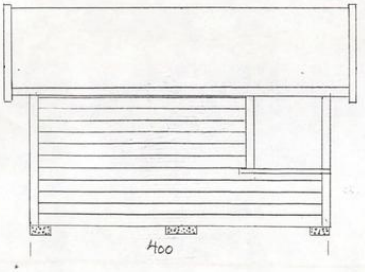
FASADE SYD

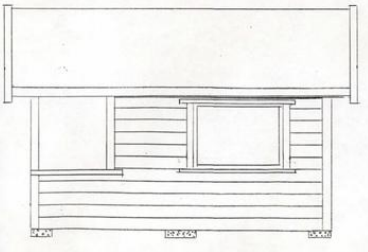


FASADE VEST









LEKESTUE

O. FRYDENLUND

TEGNET : B. MARKUSSEN

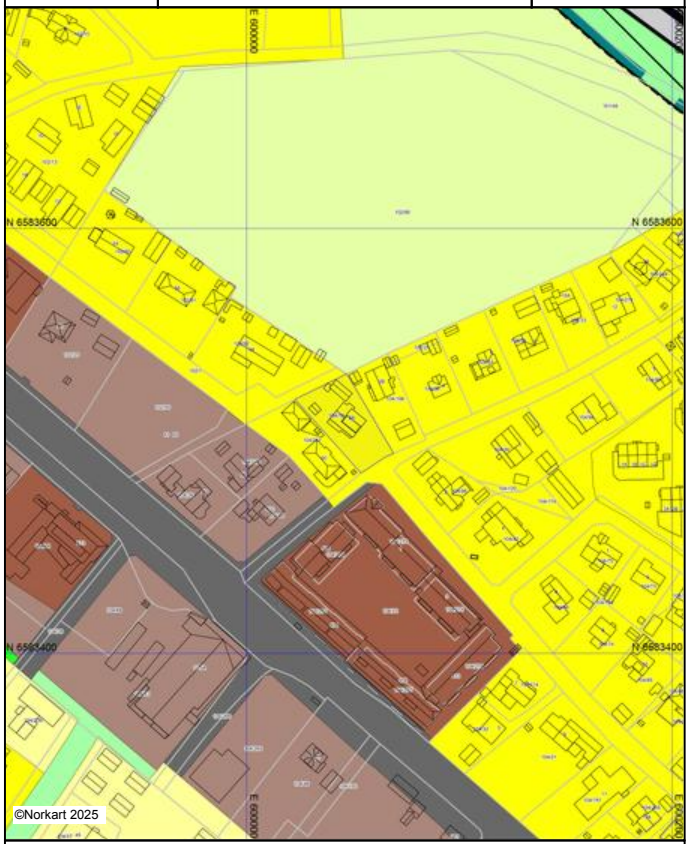
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 104/18
Adresse: Bråtenveien 2A
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
Vegareal - nåværende

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Bebyggelse og anlegg - nåværende
Boligbebyggelse - nåværende
Boligbebyggelse - fremtidig
Sentrumsformål - nåværende
Sentrumsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Lufthavn - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Naturområde - nåværende
Friområde - nåværende
Park - fremtidig

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

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

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
Støysone - Rød sone iht. T-1442
Støysone - Gul sone iht. T-1442
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde

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

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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 104/18
Adresse: Bråtenveien 2A
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

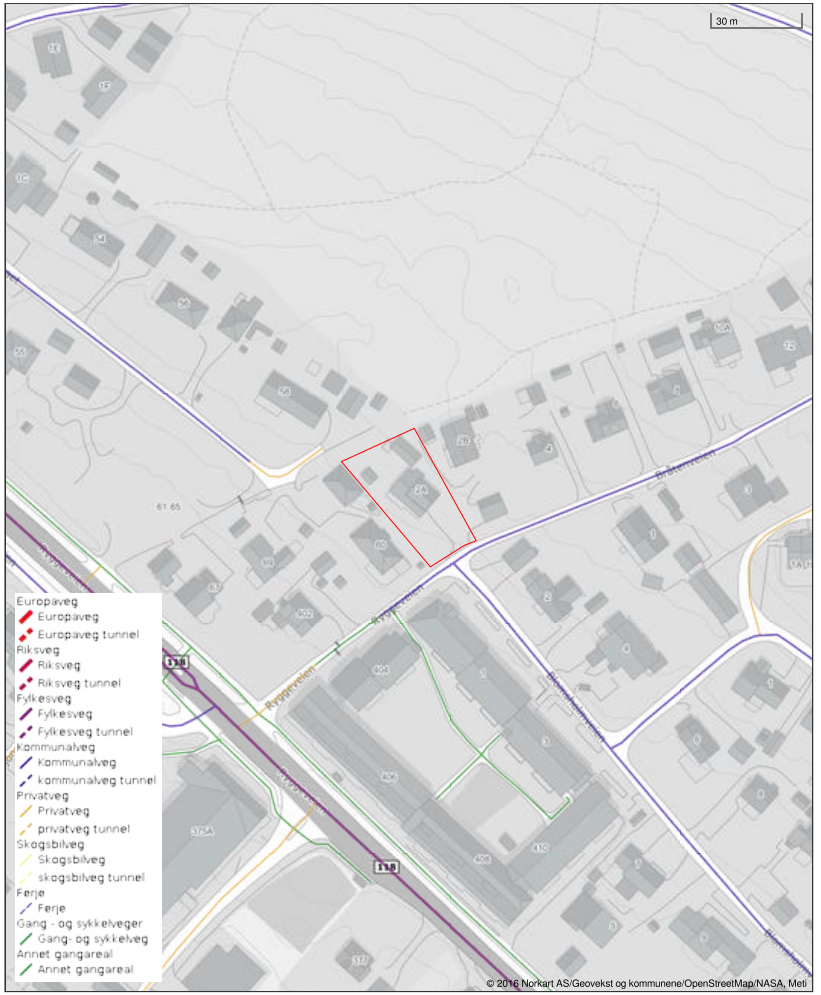
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 28.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 3103 - 104/18//


30 m
Europaveg
Europaveg
Europaveg tunnel
Riksveg
Riksveg
Riksveg tunnel
Fylkesveg
Fylkesveg
Fylkesveg tunnel
kommunalveg
kommunalveg
kommunalveg tunnel
Privatveg
Privatveg
privatveg tunnel
Skogsbilveg
Skogsbilveg
skogsbilveg tunnel
Ferje
Ferje
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Annet gangareal
Ryggvegen
Ryggvegen
Ryggvegen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Moss

Bernt Ankers gate 17, 1534 MOSS

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/moss

928 30 740

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 41-0105/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bråtenveien 2A 1580 RYGGE

Betegnelse: Gnr 104, bnr 18 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