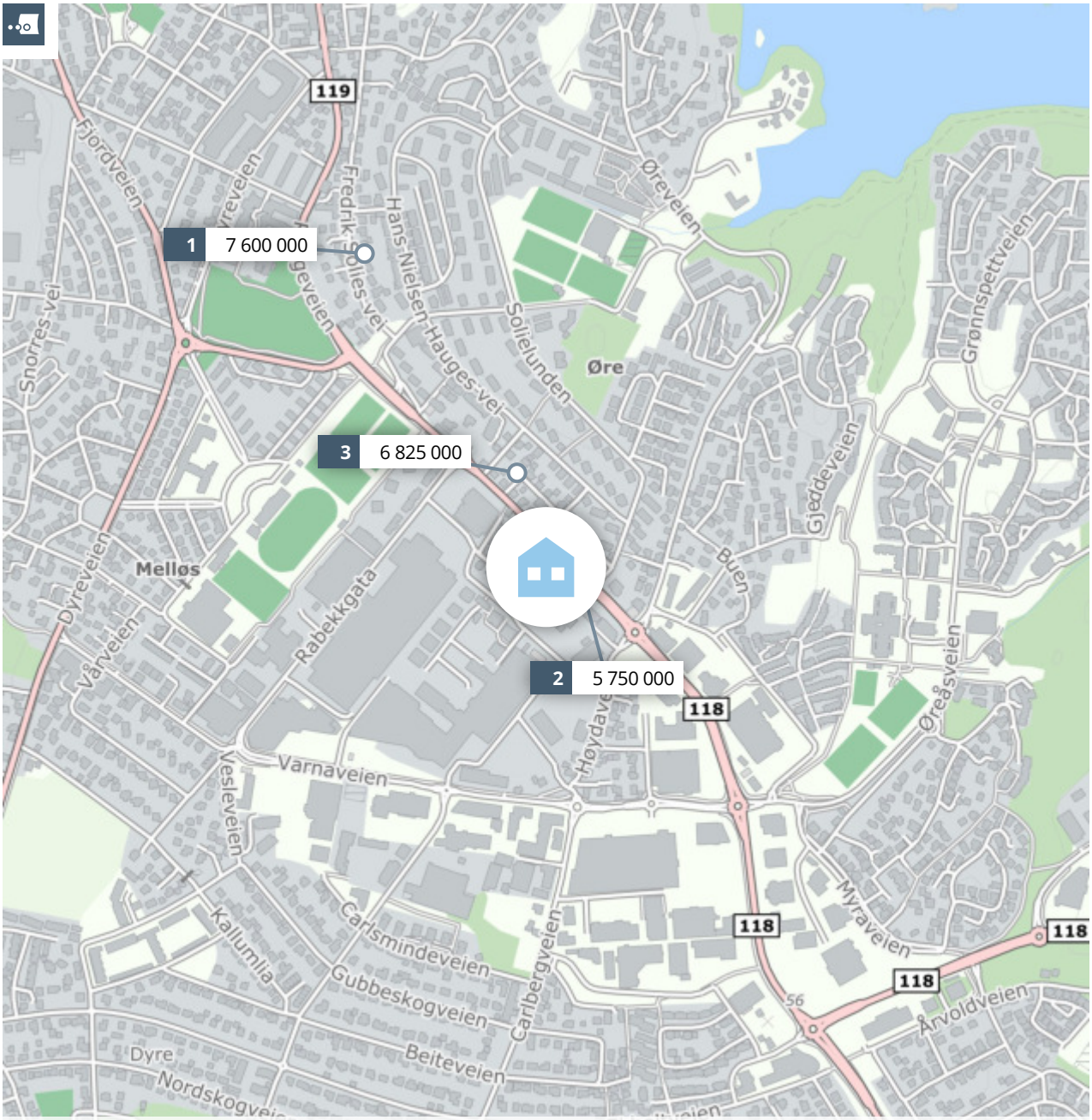
RYGGEVEIEN 49

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

RYGGEVEIEN 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 19.04.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ryggeveien 49, 1523 MOSS

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1938

GNR 2 BNR 1742 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HØYDEN

Verdivurdert til

7 750 000

-	7 750 000	32 158
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	241 m²
BRA	244 m²
Tomt	1 239 m²
Byggeår	1938

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	8
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
Utleiedel

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

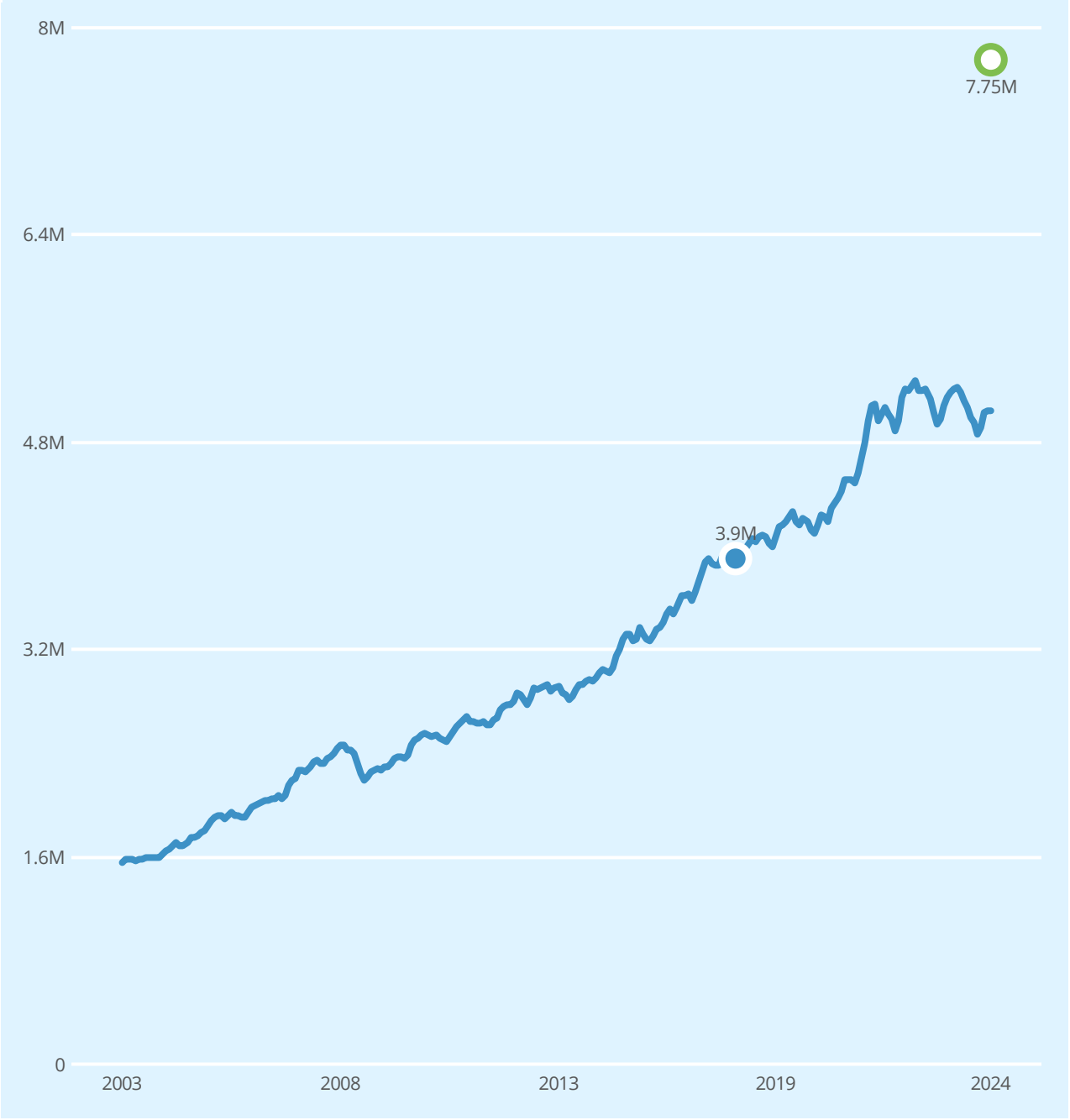
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fredrik Solies vei 21 244 m² 1950 1 036 m² 5 sov				20.09.2021	6 990 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**31 148**
2	Ryggeveien 72 155 m² 1937 505 m² 4 sov				18.04.2024	5 750 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**37 097**
3	Marcus Thranes vei 2 259 m² 1937 630 m² 6 sov				18.10.2022	6 900 000	**6 825 000**	0	6 825 000	**26 351**

Ryggeveien 49 er en hel tomannsbolig med to godkjente boenheter som ligger 1. og 2. etasje. Boligen har innredet kjeller med kjøkken, bad, soverom og stue. Kjelleren er godkjent for varig opphold, men ikke som utleiedel.
Det er løpende leiekontrakten på alle etasjer med til sammen kr. 37.000,- pr. mnd. Dette inkluderer kjelleren som i dag er leid ut uten offentlig godkjenning.
Eiendommen er betydelig påkostet og oppgradert av nåværende selger i 2018.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

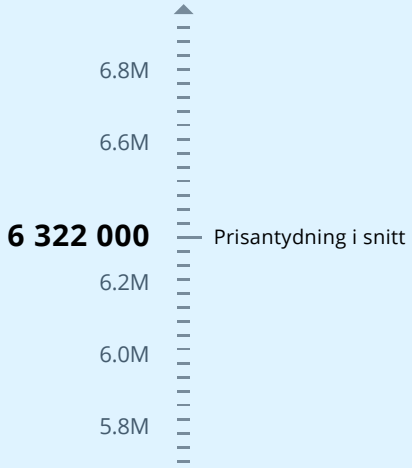
1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.01.2018	12.01.2018	08.02.2018	4 100 000	3 900 000	0	3 900 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Tomannsboliger til salgs i MOSS kommune nå

11
tomannsboliger til salgs

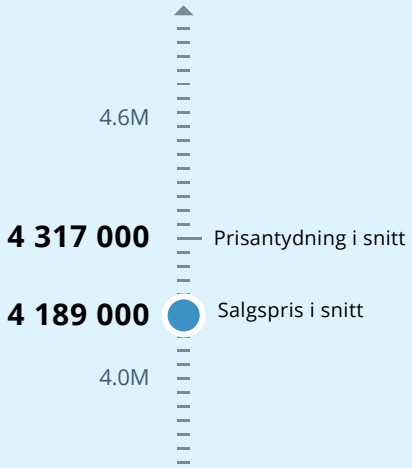


Annonsene har i snitt ligget ute i

107
dager

Tomannsboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

10
tomannsboliger solgt

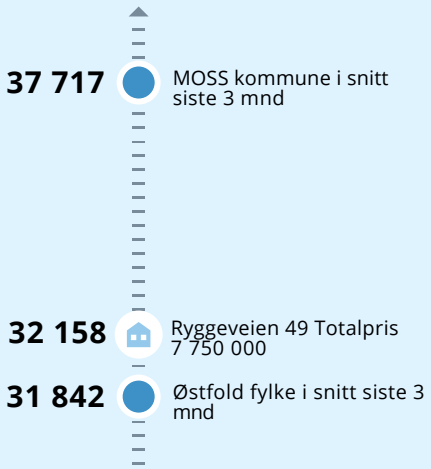


Solgt i snitt i løpet av

94
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	116240038

Adresse	Ryggeveien 49		
Postnummer	1523	**Poststed**	MOSS

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen? 2017 **Hvor lenge har du bodd i boligen?** 0år0mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Ja ☒ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? **Polise/avtalenr.**

Selger1fornavn Iliriane **Selger1etternavn** Shabani

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Nordlys vvs As

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt rør i rørsystemet, sveismembrann 2018

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Nytt sluk og sveismembrann

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 01.04.2024

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Ditt smarte hus AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Nytt el anlegg 3 st ny sikring/skap

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: 20.11.2023 utført kontroll av RettElektro AS

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Leieinntekter på 37000kr

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 01.04.2024

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Kjeller endret fra tilleggsdel til hoved del

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ferdigattest

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 01.04.2024

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Sejdijaj, Iliriane

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
01.04.2024

Tilstandsrapport

Ryggeveien 49, 1523 MOSS

MOSS kommune

gnr. 2, bnr. 1742

Areal (BRA): Tomannsbolig 244 m², Garasje 36 m²



Befaringsdato: 14.03.2024 **Rapportdato:** 15.03.2024 **Oppdragsnr.:** 13784-2900 **Referansenummer:** LX9033

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
erik@norskboligtakst.no
976 57 931

Norsk takst

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig opprinnelig oppført i 1938.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.

Garasje oppført i 1988.

Standarden er normal.

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

Det understrekes at eier har bekreftet at dokumentasjon på alle våtrom og el-kontroll skal fremlegges før salg. Eier bekrefter ved å godkjenne takstrapporten av dokumentasjon fremlegges for megler og takstmann.

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Tomannsbolig - Byggeår: 1938

Gå til side

INNVENDIG

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmekabler på alle våtrom.
Varmepumpe i stue i 1. etasje.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Gå til side

VÅTROM

Bad i kjeller fra 2017. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Bad/vaskerom i 1. etasje fra 2017. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad/vaskerom i 2. etasje fra 2017. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra 2017. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap underbygget oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredning i kjeller fra 2017. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmepumpe fra 2011.
Varmtvannsberedere på 3 x 200 liter fra antatt 2017.
Sikringsskap med automatsikringer i hver etasje.
El-kontroll foretatt i desember 2023 hvor avvik er rettet.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Drenering med ukjent høy alder.
Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra ca. 2003.

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Tomannsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	69	0	0	69
1. etasje	93	0	0	93
2. etasje	82	0	0	82
Sum	**244**	**0**	**0**	
Sum BRA	**244**			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	0	36	0	36
Sum	**0**	**36**	**0**	
Sum BRA	**36**			

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Kjelleretasjen er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Dokumentasjon og ferdigattest foreligger. Det er antatt gjort enkelte endringer på rom og vegger innenfor hoveddel i 1. og 2. etasje. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Garasje

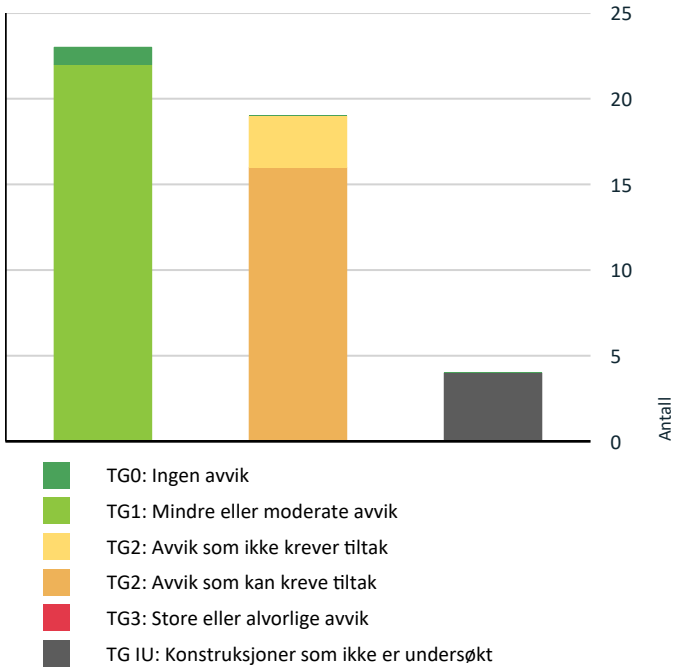
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger antatt tegninger på garasjen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

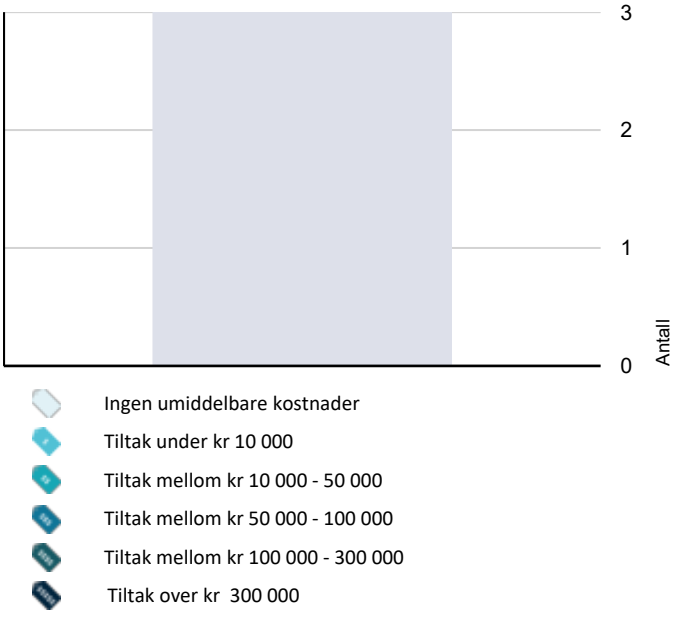
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Taket er tekket med teglstein med ukjent høy alder.

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

Stedvis noen mønestein som ikke har tilstrekkelig med overlapp.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tekkingen bør gåes over og løse mønestein som ikke overlapper bør monteres riktig.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

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



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport









TG IU Takkonstruksjon/Loft

Valmet takkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Ikke adkomst til loft da luken er limt med isoporplater.

Det understrekes følgende:
Taket med tilhørende undertak har svært høy alder og det utelukkes ikke lekkasjer, utettheter eller avvik.
Det understrekes også at det er noe synlig svai mot loft i 2. etasje.
Ytterligere undersøkelser må utføres.

TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1974, 1975, 1976 og med ukjent høy alder.
Nyere vinduer i kjeller av PVC.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

1 vindu er synlig punktert.
Det er store kondensskader innvendig.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med ukjent alder.
Terrassedør i tre med stort glassfelt uten isolerglass med høy alder.
Altandør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1991.

Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue i 2. etasje er det utgang til altan på 14 kvm.
Rekkverk 94 cm.

Fra i 1 etasje er det a til terrasse på 16 kvm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverk på altan er målt til ca. 94 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
Dekke på altan har synlig slitasje og høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Taktekker bør kontaktes og det anbefales å skifte membrandekke på altan da det er beboelsesrom under.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.
Etasjeskillere i tre.

Vurdering av avvik:

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

Deter skjevheter i alle etasjer.
Knirk stedvis.

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.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.
På utleieboliger ble det fra 1. januar 2014 krav til måling og eventuelle radonreduserende tiltak dersom nivåene er for høye.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger dog i et område med moderat til lavt radonnivå.

TG 2 Innvendige trapper

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper i trappeløp til kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Tilstandsrapport





VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 1. etasje fra 2017.

Dokumentasjon foreligger og vil bli fremvist til megler og takstmann før salg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

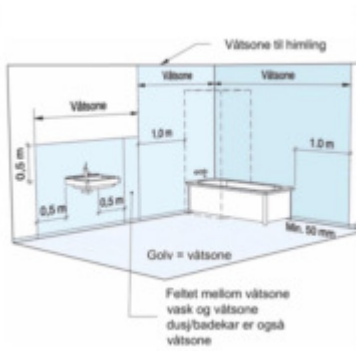
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vinduet ligger i våtsone og er fuktbelastet.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet bør skiftes til PVC samt foringer bør flislegges.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

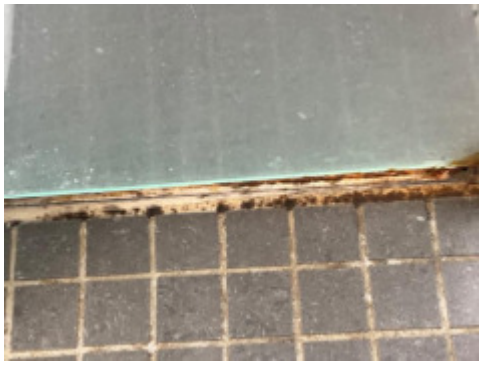
TG 2 Overflater Gulv

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

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretaes lokal utbedring

Våtrommet fungerer med dagens fall.
Svertesopp bør rengjøres.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot fastmontert inventar).

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom i 2. etasje fra 2017.

Dokumentasjon foreligger og vil bli fremvist til megler og takstmann før salg.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

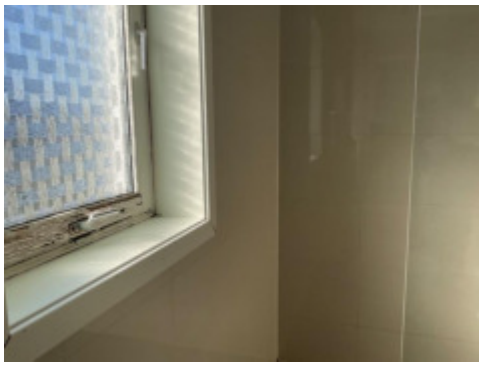
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

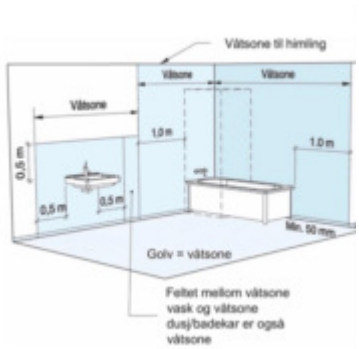
Vinduet ligger i våtsone og er fuktbelastet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet bør skiftes til PVC samt foringer bør flislegges.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

• Svertesopp er registrert

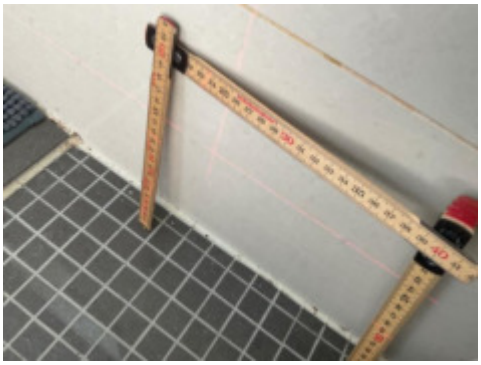
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

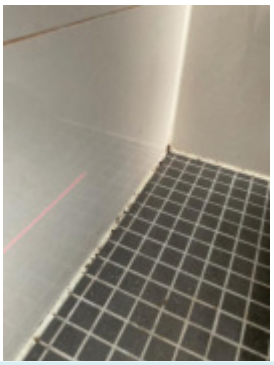
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

• Det må foretaes lokal utbedring

Våtrommet fungerer med dagens fall.
Svertesopp bør rengjøres.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

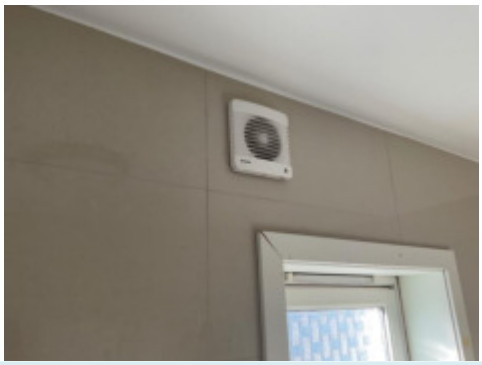
Drensåpning er korrekt etablert i sisterne iht. forskrifter.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJELLER > BAD

Generell

Bad i kjeller fra 2017.

Dokumentasjon foreligger og vil bli fremvist til megler og takstmann før salg.

KJELLER > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

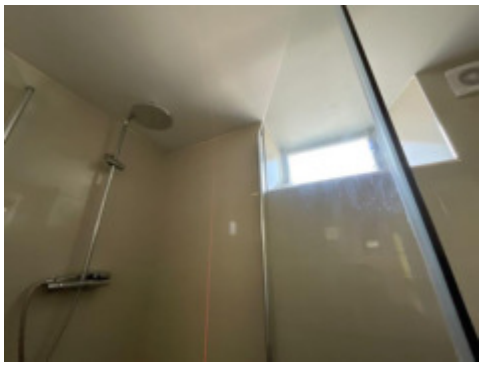
Flis på vegger og slettmalt tak.

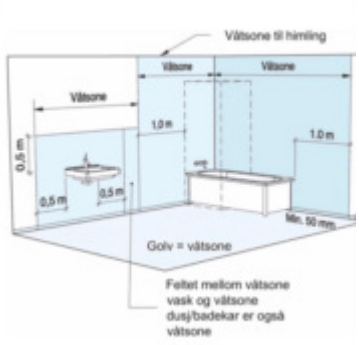
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da dusjvegg beskytter vinduet mot vannbelastning. Videre er foringer på vinduet flislagt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



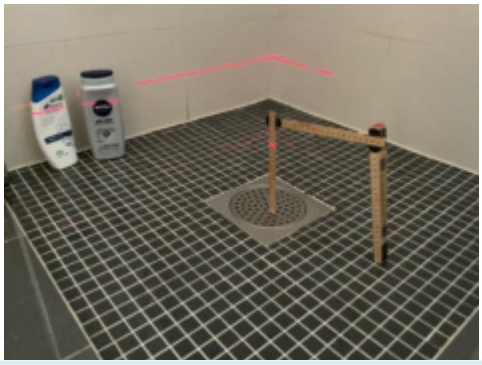


KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 40 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.





KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Sisternen kan være utført med innebygget sealingbag eller lignende.

Konsekvens/tiltak

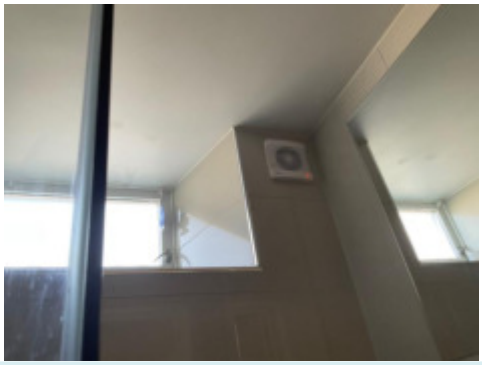
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 1. etasje fra 2017.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap underbygget oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i 2. etasje fra 2017.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i kjeller fra 2017.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer og ventiler i yttervegger.

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

Enkelte oppholdsrom mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Bør monteres i rom som mangler.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2011.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsberedere på 3 x 200 liter fra antatt 2017.
Montert på teknisk rom i kjeller.

Det er avrenning via sluk i rommet og alle beredere er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i hver etasje.

El-kontroll foretatt i desember 2023 hvor avvik er rettet.
Dokumentasjon foreligger. Eier har bekreftet at dette skal fremlegges før salg til megler og takstmann.

TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt faste stabile masser.

TG 2 Drenering

Drenering med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong og granitt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Omfanget er lite.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.
Ikke fare for flom eller skred.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra ca. 2003.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje med støpt plate på mark.
Ringmur av Leca.
Vegger av bindingsverk.
Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein.
2 stk manuelle garasjeporter.

Noe værslitasje samt spredte råteskader.
Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.
Tilstandsgrad settes til 2 ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.



Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



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.

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.

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.

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?

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
Kjeller	69			69		
1. etasje	93			93	16	
2. etasje	82			82	14	
SUM	**244**				**30**	
SUM BRA	**244**					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Entré, Bad, Teknisk rom, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		
1. etasje	Trapperom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2 , Gang, Soverom 3		
2. etasje	Trapperom, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2 , Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjelleretasjen er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Dokumentasjon og ferdigattest foreligger. Det er antatt gjort enkelte endringer på rom og vegger innenfor hoveddel i 1. og 2. etasje. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El-kontroll foretatt i 2023 hvor avvik ble rettet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
1. etasje		36		36		
SUM		**36**				
SUM BRA	**36**					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger antatt tegninger på garasjen. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	241	3
Garasje	0	36

Kommentar

Tomannsbolig

P-rom i kjeller -66 kvm
P-rom i 1. etasje - 93 kvm
P-rom i 2. etasje - 82 kvm

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Iliriane Shabani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	2	1742		0	1286.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ryggeveien 49

Hjemmelshaver
Iliriane Shabani

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og meget populært boligområde hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse på Ørejordet/Høyden i Moss kommune. Herfra har du enkel tilgang til Mossemarka med et nettverk av stier og løyper. Kort vei til skole, barnehage, friområder, nærbutikk og idrettsanlegg m.m. Det er gangavstand til Moss sentrum samt Rygge Storsenter med butikker, restauranter, kino m.m.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggemåte

Byggegrunn av antatt faste stabile masser. Grunnmur av plasstøpt betong og granitt. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskillere i tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Valmet takkonstruksjon tekket med teglstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre og PVC med isolerglass. Altandør og terrassedør i tre, med og uten isolerglass. Ytterdør i tre.

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• 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

Norsk takst, 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/LX9033

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

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

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

Iliriane Shabani
Nordalveien 10 A
0580 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 20/18683-3- HGJØ Dato: 30.06.2020

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Plan, bygg og teknisk	602/20

Ryggeveien 49 - 2/1742 - Ferdigattest - bruksendring av bolig

Tiltak:	bruksendring av bolig	
Byggested:	Gbnr: 2/1742	Ryggeveien 49
Tiltakshaver:	Iliriane Shabani Nordalveien 10 A 0580 OSLO	
Ansvarlig søker:		

Vedtak:

Kommunen gir ferdigattest for bruksendring av bolig, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	bruksendring av bolig	
Bygningstype og bygningsnummer:		145684927
Antall pipeløp per boenhet	antall	

Vurdering og konklusjon

Dere har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Det er ikke foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen.

Følgende varmesystemer er registrert for tiltaket:
Energiforsyning: Elektrisitet
Varmefordeling: Elektriske varmekabler/panelovn

Søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftfasen er overlevert byggverkets eier.

På overnevnte grunnlag gir vi ferdigattesten.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Klage
Dette vedtak er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Andre forhold
Kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.
Kommunen kan føre tilsyn i samme tidsperiode.

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Live Eek	Helle Kristin Gjølme
avdelingsleder	ingeniør tlf +47 488 85 011

Mottakere:

Iliriane Shabani	Nordalveien 10 A	0580	OSLO

Kopi til:

Brann- og redning, Movar Iks	Kjellerødveien 30	1580	Rygge

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

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

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

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

INNHOLDET I KLAGEN
De må presisere:

- Hvilket vedtak det klages over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at du/dere klager
- Den eller de endringer som du ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

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

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING
Med visse begrensninger har du/dere rett til å se gjennom dokumentene i saken.

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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 2/1742
Adresse: Ryggeveien 49
Dato: 16.02.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Nr. 147 a.
På [illegible] bas
SEM & STENERSEN A/S OSLO

93.

Henvisning:

Kart .....

Tekst .....

Finansdepartementets formular.

Avskrift
til innheftning i panteboken.

Kart- og opmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

År 19 36 den 4 jan. blev i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og opmålingsforretning samt skylddelingsforretning over gården Lilleng Nedre gr.nr. 97 br.nr. 93 av skyld mark 22 öre i Byggø herred, tilhørende Sverre Bøed

i anledning av at der ~~er solgt, (festet) parsell av gården til~~ ønskes fraskilt en parsel av eiendommen

Forretningen administrertes av opmålingschefen i overvær av vidnene gdr. Karl Aalvig Hans Thorkildsen

Av vidnene – som begge er opført i utvalget for skjønnsmenn – har følgende avlagt forsikring som skjønnsmenn: begge

Ved forretningen møtte:[2]

Av partene: Eieren hen. Sverre Bøed

Av naboer: Karl Kirken varslet. Grensen videre til riksvei og havedække

Over de nn del av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:[3]

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når opmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

[2]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer *ikke* møter, må det i forretningen oplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

[3]) Se skyldl.'s § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander anført i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Om partene deri er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Efter at grensene var beskrevet maalte disse mot øst til nikkel 29.60m mot syd til Karl Nilsen 42.55 m, mot vest til hovedbølet 27.90m og mot nord 43,65 m.

Arealinnholdet = 1239.12 m²

Parsellen skal anvendes til:[1] Byggetomt

Skylden for de — fraskilte del blev bestemt til 3 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 19 øre De — fraskilte del er gitt bruksnavn:[2] Lilleng Nordre 3.

Partene blev gjort bekjent med, at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen,[3] og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredsskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning for kartvidnenes vedkommende i henhold til avlagt forsikring eller tilbud om forsikring.[3]

Vi har bestemt at Hers. Oskar Kallum skal besørge forretningen levert (sendt) til sorenskriveren (herredsskriveren) til tinglysning.

Forretningen sluttet.

Hans Thorkilsen. Karl Solvig

At ovenstående er overensstemmende med opmålingsprotokollen bekreftes herved.

Rygge Byggningskommune
Oskar Kallum

---

[1] Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, opdyrkning eller annet lignende øiemed.

[2] Som bruksnavn må ikke i noget tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21).

[3] Stryk det som ikke passer.

Ryggeveien 49.

Kart

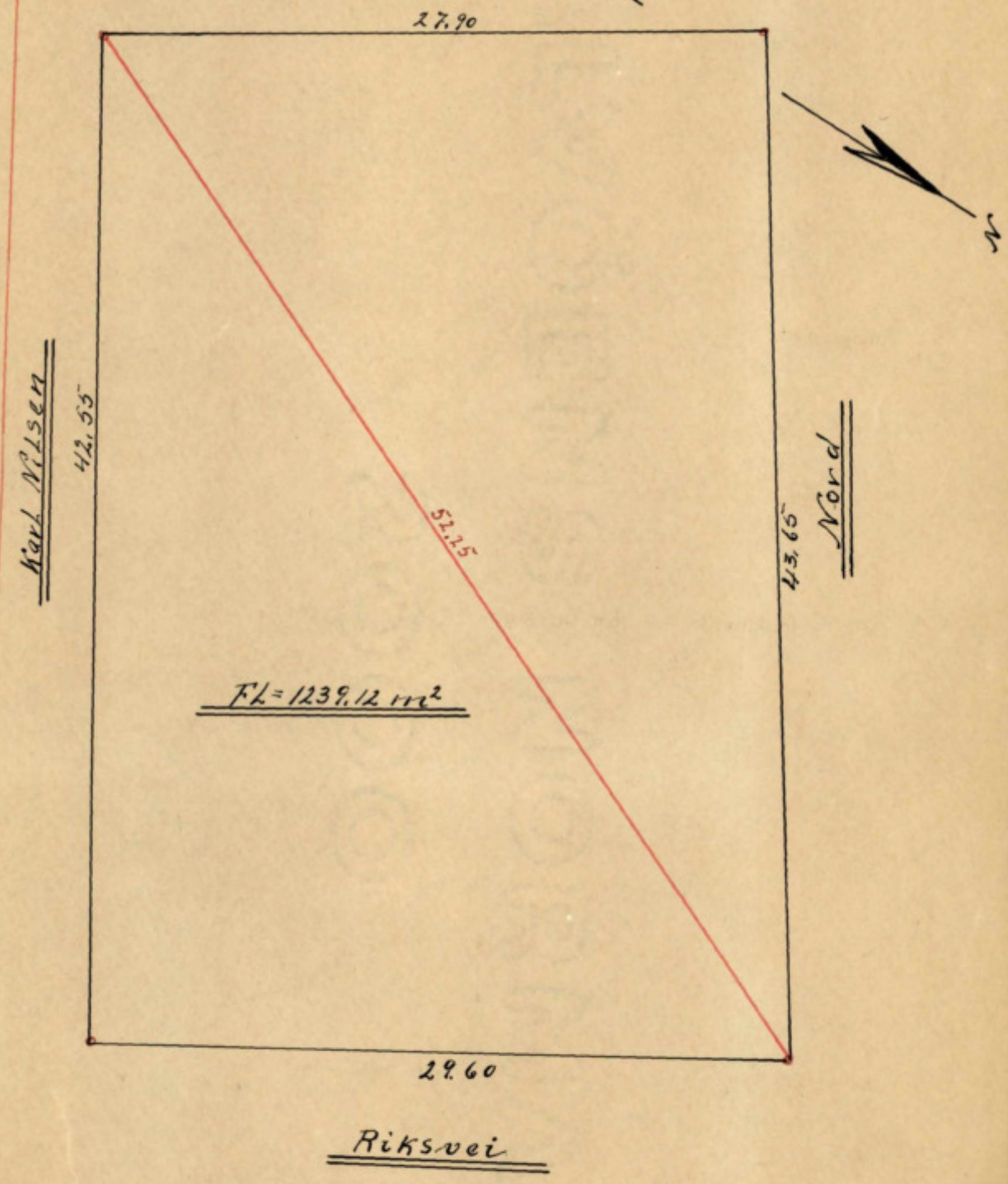
over parsell nr. 3 av gr.nr. 97 br.nr. 8-93

Lillerud Nordre 3. i Rygge
(eiendommens navn)

Rn 96

Hovedbølet

M = 1:250



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja

Antatt til tinglysning ..... 19 .....

Tinglyst ved

De ... fraskilte del ... har fått gr.nr. ..... br.nr. .....



Ryggeveien 49

VA-kart

N

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Dato: 2024.02.22
Sign: LS

Moss kommune Kommunalteknikk

Målestokk
1:500

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LILLENG NORDRE	Beregnet areal	1286.8
Etablert dato	13.01.1936	Historisk oppgitt areal	1239,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2/1742
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	2/1742
Skylddeling Skylddeling	13.01.1936			2/1742 (1239,1), 2/1984 (-1239,1)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6588073.07	595286.98	0	Ja	1286.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SHABANI ILIRIANE F190987*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Lundliveien 6 0580 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ryggeveien 49

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1523 MOSS	Kirkesogn	02040101 Moss
Grunnkrets	412 Høyden	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	4 Melløs/Øreåsen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	145684927		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	6288650		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	05.10.1988

1: Bygning 145684927: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	236
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	236
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.08.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ryggeveien 49	H0201	2/1742	0	0	0	0	
Bolig	Ryggeveien 49	H0101	2/1742	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	80	0	80	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0
K01	0	64	0	64	0	0	0

2: Bygning 6288650: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 05.10.1988

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	35
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	35
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	14.10.1987	14.10.1987
Igangsettingstillatelse	05.10.1988	05.10.1988
Tatt i bruk	05.10.1988	05.10.1988

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	2/1742	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	35	35	0	0	0

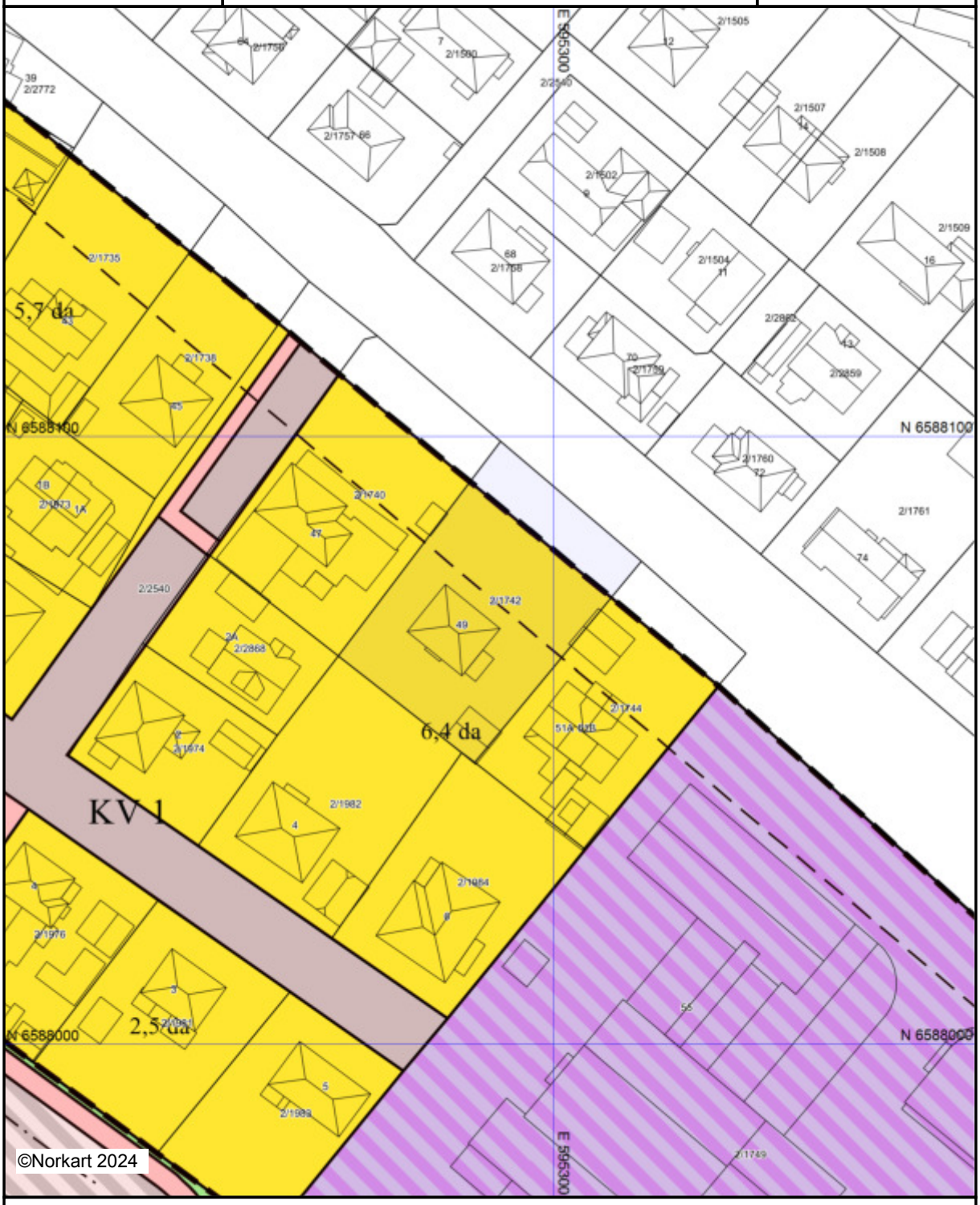
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 2/1742
Adresse: Ryggeveien 49
Dato: 16.02.2024
Målestokk: 1:1000

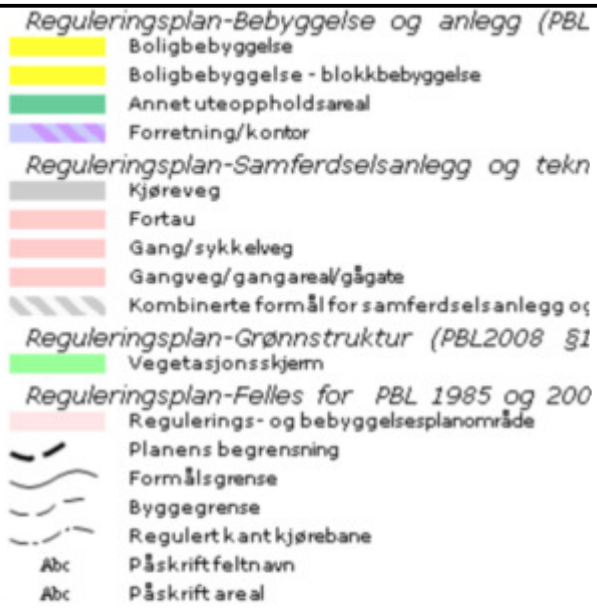
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR

DEL AV HØYDEN - VARNAVEIEN - MELLØS MOSS KOMMUNE

		Dato
Planen er datert		10.10.2013
Planen er sist revidert		10.04.2014
Bestemmelsene er utarbeidet		10.10.2013
Bestemmelsene er sist revidert		20.04.2014
	Sak nr.	
Godkjent i kommunestyret		26.05.2014
Innsigelse trukket		19.06.2014

1.0 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet, datert 10.10.2013, sist revidert 10.04.2014

1.10 Reguleringsformål Pbl § 12-5

1 Bebyggelse og anlegg

-1110 Bolig B-1, -2, -3 og -4

-1800 Kombinert bebyggelse og anleggsformål. Bolig/ tjenesteyting/ forretning/ kontor/ industri B/T/F/K/I

-1803 Bolig/tjenesteyting B/T

-1810 Forretning/kontor/ F/K

-1811 Forretning/kontor/industri F/K/I-1, -2, -3 og -4

2 Samferdsel og teknisk infrastruktur:

-2011 Kjørevei - offentlig KV-1, -2, -3, -4, -5

-2011 Kjørevei - felles adkomst FKV

-2015 Gang- og sykkelvei G/S-1 og -2

-2016 Gangareal GA-1, -2 og -3

2.0 REGULERINGSBESTEMMELSER Pbl § 12-7

2.10 Fellesbestemmelser

2.11 Krav til detaljreguleringsplan

Før tiltak kan tillates innenfor områdene for bolig/tjenesteyting B/T, kombinert bebyggelse og anlegg B/T/F/K/I og forretning/kontor/industri FKI-1 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan. For B/TKF/K/I gjelder kravet kun for ny bebyggelse. FKI-3 og -4 kan inngå i detaljreguleringsplan for FKI-1. Dersom ikke hele området innenfor samme formålsgrense inngår i detaljreguleringsplanen, skal tillatt utnyttelse fordeles etter tomteareal om ikke annet fordeling fastsettes i detaljreguleringsplan for det enkelte område innenfor samme formålsgrense.

Dersom detaljreguleringsplaner medfør endringer som ikke er forutsatt i trafikkanalyse i konsekvensutredningen, skal det gjøres nye trafikkvurderinger.

2.12 Grad av utnytting.

For beregning av bruksareal skal plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå ferdig planert terreng rundt bygningen ikke regnes med. For plan som har himling mellom 0,5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå, regnes 50 % bruksareal.

2.13 Universell utforming

Krav til universell utforming utover TEK10 skal avklares ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner i sammenheng med formål innenfor det enkelte området.

2.14 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr. 50, §8.

2.15 Forretninger for plasskrevende handel.

Innenfor planområdet kan det bare tillates nye forretninger innen plasskrevende varer, d.v.s. trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler /motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.

2.16 Grønnstruktur.

Ved utbygging av området skal det grønne preget som kjennetegner deler av området hensyntas. Store trær og andre grønnstrukturelementer skal inngå i den videre planleggingen i området.

2.17 Parkering.

Parkering bør søkes lokalisert i kjeller/under marknivå eller i P-hus der bebyggelsen egner seg for slike løsninger.

Parkeringsdekning og krav til ladepunkter for el-biler i tråd med kommuneplanens bestemmelser, skal fastsettes i detaljreguleringsplaner.

Krav til sykkelparkering skal inngå i detaljreguleringsplaner.

2.18 Estetikk.

For ny bebyggelse og ombygging skal det stilles krav til estetisk utforming og materialbruk. Ved behandling av søknader om byggetillatelse skal kommunen påse at ny eller endret bebyggelse i seg selv og heller ikke i forhold til omkringliggende bebyggelse virker skjemmende. Samtidsarkitektur bør prioriteres som et uttrykk for vår egen tid.

Grønnstrukturen skal ivareta behovet for visuell avskjerming av ulike virksomheter.

Eventuell utvendig lagring skal være avskjermet med gjerder eller vegetasjonsbelter.

2.19 Støy

Høyeste tillatte lydnivåer skal ikke overskride anbefalte verdier i retningslinjer i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling i arealplanlegging T-1442/2012.

Støygrensene i tabell 4 - Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal gjelde for driftstid mindre enn 6 uker. Det skal foretas en skjerping av støygrensene ved lengre driftstid som vist i tabell 6.

2.20 Utbyggingsavtale

Det skal opprettes nye utbyggingsavtaler knyttet til detaljreguleringsplaner innenfor området.

2.21 Fjernvarme

Ved nybygging skal det legges tilrette/klargjøres for tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen miljøvennlig energiforsyning.

2.22 Uteoppholdsarealer

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer for lek og opphold for ulik type lek, på ulike årstider og som gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Ved boligbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes minst 30 m2 tilfredsstillende uteareal for opphold og lek. For boligbebyggelse med mer enn 4 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på min 100 m2 pr. 25 boenheter i umiddelbar nærhet til boligene. For boligbebyggelse med mer enn 25 boenheter skal det i tillegg anlegges kvartalslekeplass på min. 1,5 daa pr. 150 boenheter. Maksimal avstand til boligen skal ikke overstige 200 meter.

Uteoppholdsarealer for felles bruk skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy og forurensing. Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper. Adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 5m medregnes ikke i dekning av arealkrav.

Felles leke- og oppholdsarealer skal være offentlig tilgjengelige.

For evt. barnehage skal det avsettes tilstrekkelig skjermet uteareal.

2.23 Gang/sykkelveinett

Det skal etableres sammenhengende gang/sykkelveinett mellom Ryggeveien og Varnaveien, gjennom og på hver side av området. Det skal tilrettelegges for st sykkel er prioritert fremkomstmiddel for tilgang til og gjennom området. Dette kravet skal hensynstas i detaljreguleringsplanene.

3.0 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5.1)

3.10 Område for bolig B-1, -2, -3 og -4 (OMRÅDE 5)

Eksisterende frittliggende småhusbebyggelse opprettholdes

3.11 Tillatt tomteutnyttelse 40 % BRA

3.12 Høyde
Høydebegrensningene i PBL gjelder.

3.13 Det skal avsettes 2 parkeringsplass pr. boenhet.

3.14 Eksisterende nærings- og forretningsvirksomheter i områdene tillates opprettholdt.

3.15 Byggegrensen er plassert slik at det skal være min. 38 m bred korridor for Ryggeveien. Det kan ikke etableres parkeringsplasser eller konstruksjoner f.eks. atkost /nedkjøringsramper utenfor denne byggegrensen.

3.20 Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Bolig/tjenesteyting/forretning/kontor/industri B/T/F/K/I (OMRÅDE 2)
I området tillates eksisterende bygninger tatt i bruk for bolig, tjenesteyting, forretninger, kontor og industri/lager (dagens bruk). Hvilke av formålene som kan kombineres skal vurderes i sammenheng med tilstøtende formålsområder. I tillegget kan det tillates mindre serveringssteder.

3.21 Utnyttelse
Området ansees ferdig utbygd. Eksisterende tak tillates utnyttet til opphold.
Ved riving og oppførelse av ny bebyggelse er tillatt tomteutnyttelse 75 %BYA og maksimalt tillatt 24 000 m2BRA.
Parkering på markplan i henhold til krav om parkeringsdekning og plass for utstillinger, skal regnes som bebygget areal ved beregning av %BYA.

3.22 Høyde
Eksisterende høyde tillates øket for nødvendig adkomst og rekkverk/skjerming for opphold på taket.
Ved nybygging skal bebyggelsen gis varierende høyde, med 21 meter (6 etg.) over terreng som største tillatte høyde. Nærmere angitte høyder skal angis i detaljreguleringsplan.
Det skal utarbeides detaljerte studier av nær/fjernvirkning og sol/skygge som illustrasjoner til detaljreguleringsplaner.

3.23 Uteoppholdsarealer.
Det forutsettes at kvartalslekeplasser på område 1 dimensjoneres også for evt. boliger på dette området.

3.24 Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper for planområdet tillates ikke. Av særlige ulemper regnes røyk, støv, støy og lukt.

3.30 Område for bolig/tjenesteyting B/T 1 (OMRÅDE 1)
I området tillates oppført boliger og bebyggelse for tjenesteyting. Tjenesteyting kan for eksempel omfatte betjente omsorgsboliger og barnehage.

3.31 Tillatt tomteutnyttelse 60 % BYA og maksimalt tillatt 22 000 m2BRA.
Parkering på markplan i henhold til krav om parkeringsdekning, skal regnes som bebygget areal ved beregning av % BYA og m2BRA.

3.32 Høyder
Bebyggelsen skal gis varierende høyde i 4-5 nivåer. Maks. 12 meter (3 etg.) mot sydvest, deretter 5-6 bygninger med maks tillatt høyde 21 meter (6 etg.) og inntil 4 bygninger med grunnflate maks. 500 m2BYA kan tillates i 27 meters høyde (8 etg.). I nordre del kan det tillates 1 bygning med grunnflate maks. 500 m2BYA i 39 meters høyde (12 etg.). Inne på takflatene kan tillates mindre bygninger med 3 meters høyde over takflaten.
Nærmere plassering av høydebestemmelser skal angis i detaljreguleringsplan.
Det skal utarbeides detaljerte studier av nær/fjernvirkning og sol/skygge som illustrasjoner til detaljreguleringsplaner.

3.40 Område for forretning, kontor F/K (OMRÅDE 4)
I området tillates oppført bygninger og anlegg for forretning og kontor.

3.41 Tomteutnyttelse.
Tillatt tomteutnyttelse er 75 % BYA og maksimalt tillatt 15 000 m2BRA.
Parkering i henhold til krav til parkeringsdekning og plass for utstillinger på markplan, skal regnes som bebygd areal ved beregning av % BYA og m2BRA.

3.42 Høyde.
Bebyggelsens største tillatte høyde er 12 meter over terreng.

3.43 Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper for planområdet er ikke tillatt. Av særlige ulemper regnes røyk, støv, støy og lukt.

3.50 Område for forretning, kontor og industri F/K/I-1 (HOVEDDEL AV OMRÅDE 3)
I området tillates oppført bygninger og anlegg for forretning, kontor og industri.
Deler av området kan også tillates benyttet til tjenesteyting. I tillegget kan det tillates mindre serveringssteder.

3.51 Tomteutnyttelse.
Tillatt tomteutnyttelse er 75 %BYA og maksimalt tillatt 22 000 m2BRA.
Parkering i henhold til krav til parkeringsdekning og plass for utstillinger på markplan, skal regnes som bebygd areal ved beregning av %BYA og m2BRA.

3.52 Høyde
Bebyggelsen skal gis varierende høyde med 3-4 nivå. Maks 12 meter (3 etg.) mot Høydaveien og Varnaveien, deretter skal bebyggelsens generell høyde ikke overstige 15 meter (4 etg.). I områdets vestre del mot område 2 kan med enkelte bygninger med inntil 1000 m2 BYA tillates i 25 meters høyde (7etg.) Nærmere plassering av angitte høyder skal angis i detaljreguleringsplan.
Det skal utarbeides detaljerte studier av nær/fjernvirkning og sol/skygge som illustrasjoner til detaljreguleringsplaner.

3.53 Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper for planområdet kan forbys. Av særlige ulemper regnes røyk, støv, støy og lukt.

3.54 Området skal kunne opprettholde kjøreadkomst fra Varnaveien/Høydaveien via KV-6. Utforming av adkomstkrysset skal fastlegges i detaljreguleringsplan for Område 3.

3.60 Område for forretning, kontor og industri F/K/I-2 (DEL AV OMRÅDE 3)
I området tillates oppført bygninger og anlegg for forretning, kontor og industri.
Eksisterende bolighus tillates ombygget.

3.61 Tomteutnyttelse.
Tillatt tomteutnyttelse er 75 %BYA og maksimalt tillatt 9 000 m2BRA.
Parkering i henhold til krav til parkeringsdekning og plass for utstillinger på markplan, skal regnes som bebygd areal ved beregning av % BYA og m2BRA.

3.62 Høyde
Bebyggelsens største tillatte høyde er 12 meter over terreng.

3.63 Bedrifter som antas å medføre særlige ulemper for planområdet er ikke tillatt. Av særlige ulemper regnes røyk, støv, støy og lukt.

3.70 Område for forretning, kontor og industri F/K/I-3 og -4 (DEL AV OMRÅDE 3)
I området tillates oppført bygninger og anlegg for forretning, kontor og industri.
Eksisterende bolighus tillates ombygget og gjenreist etter brann.

3.71 Tillatt tomteutnyttelse er 75 % BYA og maksimalt tillatt for F/K/I-3 er 500 m2 BRA og for F/K/I-4 1000 m2 BRA.
Parkering i henhold til krav til parkeringsdekning og plass for utstillinger på mark-plan, skal regnes som bebygd areal ved beregning av % BYA og m2 BRA.

3.72 Bestemmelsene i 3.62 og 3.63 gjelder for disse områdene også.

4.0 Samferdselsanlegg (Pbl § 12-5.2)

4.10 Kjørevei - offentlig

4.11 KV-1
Området omfatter eksisterende veigrunn.
Området skal ha adkomst fra Rabekkgata bortsett fra Ryggeveien 45 og 47.

4.12 KV-2
Området skal kunne benyttes som kjøreadkomst til for bolig/tjenesteyting B/T, kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/tjenesteyting/forretning/kontor/ industri B/T/F/K/I og forretning/kontor/industri F/K/I-1.

4.13 KV-3
Området skal kunne benyttes som kjøreadkomst fra Rabekkgata til bolig/tjenesteyting B/T.

4.14 KV-4
Området skal kunne benyttes som kjøreadkomst fra Varnaveien til bolig/tjenesteyting B/T.

4.16 KV-6
Området skal kunne benyttes som kjøreadkomst fra Varnaveien/Høydaveien til Område 3.

4.20 Gang/sykkelveier

4.21 G/S-1
Området skal benyttes til gang- og sykkeltrafikk. Dersom det ikke er til hinder for gang- og sykkeltrafikken, kan område opparbeides parkmessig for uteopphold.

4.22 G/S-2
Området skal benyttes til gang- og sykkeltrafikk. Det tillates kjøreadkomst til eiendommene som grenser til veien.

4.30 Gangareal

4.31 GA-1
Områdene skal benyttes til offentlig gangareal. Sykling er tillatt på områdene.
Område skal gis endelig utforming og plassering i detaljreguleringsplan for tilstøtende områder.

4.32 GA-2
Områdene skal benyttes til offentlig gangareal. Sykling er tillatt på områdene.

4.33 GA-3
Områdene skal benyttes til offentlig gangareal. Sykling er tillatt på områdene.
Området kan i detaljreguleringsplan flyttes, slik at det tilpasses bebyggelsen. En lettfattelig gjennomgående linje skal opprettholdes.

4.40 FKV
Område skal benyttes til felles adkomst for bolig/tjenesteyting B/T og blandet bebyggelse og anlegg B/T/F/K/I. Parkering på oppmerkede plasser og som ikke er til hinder for adkomst, kan tillates.

5.0 Grønnstruktur (Pbl § 12-5.3)

5.10 Vegetasjonsskjerm.
Eksisterende rekke med lindetrær skal bevares og pleies som hekk.

6.0 Rekkefølgebestemmelser

6.10 Uteoppholdsarealer
Uteoppholdsarealer og gang- og sykkelmuligheter gjennom det aktuelle utbyggingsområdet skal opparbeides samtidig med utbyggingstiltak og være ferdigstilt før det kan gis ferdigattest for boligbebyggelsen.

6.20 Veiforbindelser

6.21 Stengning av Stadsing. Stabells vei mot Rabekkgata opphører når KV-3 er gjennomført. Endring av innerste del av Sophus Lies vei til gang- og sykkelvei skal være gjennomført når stengning mellom Rabekkgata og Stadsing. Stabells vei opphører.

6.23 KV-2, KV-3 eller KV-4 skal være avtalt og gjennomført før arbeider på områdene B/T kan tillates igangsatt og være ferdigstilt før områdene tillates tatt i bruk.

6.24 KV-4 til området for bolig/tjenesteyting B/T skal være avtalt og gjennomført når mer enn 50 % bebyggelsen i området er tatt i bruk.

STATENS VEGVESEN

Vann- og kloakkledninger o.l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

TINGLYST
10 OKT 1997
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 7953

Undertegnede Trygve G. Blix og Bjarne Johansen søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning/kloakkledning/stikkrenne~~[1]) under/~~langs~~/til Rv veg 118 ved (min) eiendom(men)[1]) g.nr. 2/2 b.nr. 1744/1741 Moss kommune, se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst _____ m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. _____ til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) _____

Doknr: 7953 Tinglyst: 10.10.1997 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Statens vegvesen Østfold
Fredrikstad trafikkstasjon
Saks. nr. 9403997 Dok. nr. -1
Reg. dato: 25 SEPT 1997
Arkivnr.: 774.04
Saksbeh.: ABK
Saksansv.: TE Avskr.:

Undertegnede eier av ovenevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

_____ den _____

Trygve G. Blix
140549 32139

Bjarne Johansen
080533 40556

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.

Blankett nr. 66.
2000. 12-91. GRYTTING AS, ORKANGER

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. _____ + _____ m.
Mangler kilometerringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til ←	R.v. nr.	→ Til

Dekketype: Asfalt – oljegrus – grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Østfold
sak nr. 9703997-2
ark.nr. 774.04
1997-10-01
Saksbeh.A.Brønstad

Tillatelse

Herr Trygve G.Blix og Bjarne Johansen Ryggeveien
1500 Moss

Etter Deres søknad av 25 september 1997 gir en herved tillatelse til å legge
kloakkledning under/langs/tvk fortau Rv veg 118
ved eiendommen g.nr. 2 b.nr. 1744/1748 i Moss kommune

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i 3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgbyret kr. 757,- samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. _____ må innbetales til postgironr. _____. Innbetalingskort følger vedlagt.

Vegsjefen i Østfold

Fredrikstad trafikkstasjon den 1 oktober 1997
R.Nordli
Roger Nordli
oppsynsmann

Sendes sorenskriveren i Moss Byrett til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 757,- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Østfold

Fredrikstad trafikkstasjon den 1 oktober 1997
R.Nordli
Roger Nordli
oppsynsmann

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann _____
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes i gang.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1997/7589/87
Uthentet 2024-02-19 10:43

ERKLÆRING.

TINGLYST
30 SEPT 1997
MOSS BYRETT
DAGBOKNR 7589

Felles ledning fra hovedledning.

Undertegnede eier av eiendommene,
adr. RYGGEVN. 51 - gnr. 2 / bnr. 1744
adr. Ryggevn. 49 - gnr. 2 / bnr. 1742
adr. ..... - gnr. .... / bnr. .....
erklærer med dette solidarisk ansvar for drift og vedlikehold av felles privat ledningsnett for vann ~~og avløp~~ fra tilknytningspunktet på kommunal hovedledning og fram til forgreningspunkt for den enkelte eiendom.

Ledning over annen manns grunn.

1. Undertegnede eier av eiendommen, adr. RYGGEVN. 51
gnr. 2 / bnr. 1744 gir med dette eier av eiendommen,
adr. Ryggevn. 49 gnr. 2 / bnr. 1742 rett
til å anlegge og vedlikeholde private ledningsanlegg for vann og avløp over eiendommen, adr. RYGGEV. 51
gnr. 2 / bnr. 1744

2. Eier av eiendommen. adr. .....
gnr. ..... / bnr. ..... forpliktes til å sette terrenget tilbake til sin opprinnelige stand etter at arbeidene er avsluttet.

1 Eiendomsadr. RYGGEVN. 51 2 Eiendomsadr. Ryggevn. 49
gnr. 2 /bnr. 1744 gnr. 2 /bnr. 1742

Denne erklæring tinglyses på eiendommene. Tinglysingen kan ikke avlyses uten Moss kommune, Vann-og avløpsavdelingens samtykke

Eiers underskrift Eiers underskrift

TINGLYST
30 SEPT 1997
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 7589

Doknr: 7589 Tinglyst: 30.09.1997 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Ryggeveien 49
Gnr. 2 Bnr. 1742 i Moss kommune

Oppdragsnummer:
116-24-0038

Meglerforetak: Eiendomsmegler Moss AS

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 95 70 94 21

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater