





Moss

Østmarkaveien 1, 1570 DILLING

Prisant.: kr 4 490 000
Totalpris: kr 4 603 580 inkl. omk.
Primærrom: 172 m²
Eiendomstype: Enebolig

Innhold

04 Kort om eiendommen
06 Velkommen til Østmarkaveien 1!
08 Informasjon om eiendommen
14 Andre opplysninger
19 Plantegning
36 Nabolaget
40 Vedlegg
82 Notatside
83 Vedlegg
86 Tilbehørsliste
87 Budskjema
89 Les før du gir bud



Solrik eiendom med romslig enebolig og stor garasje/verksted i idyllisk åkerlandskap. Landlig, men likevel sentralt!

Kort om eiendommen



Frittliggende enebolig over tre plan med stor garasje.

Eiendommen ligger landlig og sentralt i idyllisk åkerlandskap i Dilling, et område mellom Moss og Rygge.

Adresse		Østmarkaveien 1, 1570 Dilling
Prisantydning	**kr**	4 490 000
Omkostninger	**kr**	113 580
Totalpris inkl. omk.	**kr**	4 603 580
Bra/P-rom		ca. 229/172 m^2
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 402 m^2
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1956

Energimerking G

For mer informasjon om eiendommen se side 8



Velkommen til Østmarkaveien 1!









Informasjon om eiendommen

ADRESSE

Østmarkaveien 1, 1570 Dilling

REGISTERBETEGNELSE

Gnr. 175, bnr. 6 i Moss kommune. (Ideell andel 1/1.)

PRIS

Prisantydning	kr	4 490 000
Omkostninger	kr	113 580
Totalpris inkl. omk.	kr	4 603 580

OMKOSTNINGER

Dok.avg. til staten, 2.5%: kr 112 250,-

Papirbasert tinglysning:
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 585,-
Tinglysning av pantedok.: kr 585,-
Attestgebyr: kr 250,-

Sum omkostninger: kr 113 670,-

Elektronisk tinglysning:
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 540,-
Tinglysning av pantedok.: kr 540,-
Attestgebyr: kr 250,-

Sum omkostninger: kr 113 580,-
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter: kr 11 694 pr. år for 2020
Dette inkluderer eiendomsskatt, renovasjon, feiing og vann.
Den totale årlige kostnaden vil variere etter eget forbruk. Det er 6 terminer pr. år.
Avløp/slamtømming tilkommer med ca. kr. 2.900,- pr. år.

AREAL

BRA/P-rom: ca. 229 m^2/172 m^2

Arealene er oppgitt av takstmannen på grunnlag av takstbransjens rettledning for arealmåling, senest revidert 2015. Av rettledningen fremgår det at også areal (unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Dette kan være beboelsesrom som ligger i kjeller, loftsrom, innglassede terrasser og garasjeplasser som f.eks. i følge seksjonering tilhører boenheten. Dette avviker fra veilederen til NS3940 fra 2012 og kan bety at areal inngår i oppgitt areal selv om eierrettigheten ikke er dokumentert. Hva som defineres som primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) tar utgangspunkt i hvordan rommet er i bruk når eiendommen selges, selv om enkelte rom ikke er byggemeldt og godkjent til dagens bruk.

AREAL PR. ETASJE

Enebolig
Bruksareal
Kjeller BRA: ca. 55 m^2.
1.etg. BRA: ca. 129 m^2.
2.etg. BRA: ca. 45 m^2.

Primærrom
1.etg. P-rom: ca. 129 m^2. Entré, 2 bad, hall m/trapp, kjøkken, 2 stuer, spisestue, trapperom, vaskerom, soverom.
2.etg. P-rom: ca. 43 m^2. Kontor, trapperom, vindfang, 2 soverom.

Sekundærrom
Kjeller S-rom: ca. 55 m^2. 3 boder og verksted.
2.etg. S-rom: ca. 2 m^2. Kott

ANTALL SOVEROM

3 (4) To av rommene i 2. etg. har for små vinduer etter dagens forskrifter.

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

EIERFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig

PARKERING

Dobbelgarasje samt carport.
Ellers plass til flere biler på egen egen stenlagte gårdsplass.

TOMT

Tomteareal er ca. 1 402 m^2 på eiet tomt.

TOMTEBESKRIVELSE

Stor, selveiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med gressplen og generell beplantning. Stenlagt gårdsplass.
Eier har tidvis benyttet seg av en oppstillingsplass rett på vestsiden av tomten. Denne tilhører egentlig ikke tomten selv om den er vedlikeholdt av eier, se vedlagt kart for eksakte tomtegrenser.

BYGGEÅR

Ca. 1956 med et påbygg ca. 1986.

INNHOLD

Frittliggende enebolig med følgende innhold:

Lys og praktisk kjeller: 3 boder og verksted. Mange muligheter for videre utnyttelse.
Inngang direkte fra kjeller og ut til terreng, i tillegg til innvendig kjellertrapp.

1. etasje: Entré, 2 bad, hall m/trapp, kjøkken, 2 stuer, spisestue, trapperom, vaskerom, soverom.
Utgang til sydvendt terrasse og hage fra stue.

2. etasje: Kontor (eier har tidligere benyttet dette som soverom), trapperom, vindfang, 2 soverom, kott.
Det ene soverommet + kontoret har for små vinduer til at dette tilfredsstiller dagens forskrifter som rom for varig opphold.

Stor, dobbel garasje:
1. etasje: Plass til 2 biler og "verkstedbenk", trapperom opp til loftsrommet.
2. etasje: Stort loftsrom/bod med vinduer i gavelvegg. Kan isoleres for helårsbruk!

STANDARD

Pen enebolig som stort sett er holdt i lyse farger.

Gulv: Særpreget parkettgulv i hovedstue. Parkettgulv i tv-stue, gang, soverom og kjøkken i 1. etg. Laminatgulv i 2. etg.

Vegger: Det er i hovedsak malte flater som panel og tapet.

Kjøkken: Innredning fra Øvereng interør av merket "Designa" fra 2009. Innredningen er i lys, profilert utførelse med takhøye overskap. Laminert benkeplate med belysning under overskapet . Følgende hvitevarer medfølger i hanedelen: Frittstående kjøl/frys, komfyr og oppvaskmaskin.

Bad I: Innredning i eik utførelse, overskap med speil og belysning. Dusjkabinett i hjørne. Wc.

Bad II: Stort bad med innredning i sort høyglans. Flere underskap med skuffer, overskap med speil og integrert belysning. Dusjnisje med glassdør. Wc.

De viktigste oppgraderingene gjort av dagens eier:

- Kjøkkeninnredning fra 2009
- Bad II pusset opp i 2011
- Bad I pusset opp i 2004
- Pusset opp generelle flater
- Skiftet kledning på 2 vegger
- Skiftet 1 vindu
- Ny varmepumpe i 2018

Hvitevarer eller brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra

Informasjon om eiendommen

bransjens tilbehørsliste.

BELIGGENHET

Enebolig i landlige omgivelser mellom Rygge kirke og Vang/Dilling. Dette er et område med spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer. Det er likevel ikke langt til skoler, butikker og offentlig kommunikasjon.
Til barneskole på Vang er det ca. 1,4 km, til Rygge ungdomsskole på Bredsand er det ca. 2,5 km. Rygge stasjon med hyppige avganger i begge retninger ligger ca 3,5 km fra eiendommen.

Det er et mangfoldig tilbud av fritidsaktiviteter for voksne og barn i Rygge og Moss. Her finnes det meste både innen sport og kultur; håndball, fotball, ishockey, innebandy, seiling, korps og teater for å nevne noe.

Eiendommen ligger landlig, men likevel svært sentralt: Innen 5-10 minutters kjøreavstand kan du finne et rikt utvalg av butikker og servicetilbud som handelsområdet i Varnaveien med Rygge storsenter, Moss sentrum og togstasjonen og Mosseporten senter.

Rygges unike herregårdslandskap og flotte kyst innbyr til utallige turmuligheter til lands og til vanns! Blomsterstien og Kyststien er begge merket, og kan følges i mangfoldige kilometer. Kyststien følger kysten fra grensen til Råde, ut rundt Larkollen og inn til Moss. Her er også et eget nett av stier som kalles Blomsterstien. Dette er turstier som går lengre inn i kulturlandskapet, og som er merket med blomsterskilt, noe som er spesielt for Rygge. Blomsterstien og Kyststien utgjør tilsammen over 60km i flott natur.
En av Norges flotteste golfbaner, Evje Golfpark, ligger en kort kjøretur i underkant av 4 km unna. Her er det også fantastiske områder for tur og rekreasjon langs Evjesund og Kajalunden.
Et av Rygges mange naturreservat, Vardåsen, som med sine 89 m.o.h er høyeste punkt i Rygge, er også verdt et besøk. På klare dager har man fra utsiktstårnet som er bygget her, en utrolig flott utsikt over Ryggelandskapet og Oslofjorden.

BEBYGGELSE

Enebolig og frittliggende dobbelgarasje med carport.

BYGGEMÅTE

Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Antatt morenegrunn. Støpt betongdekke til grunn. Grunnmur av plasstøpt betong.Deler av boligen (tilbygg) har støpt dekke til grunn.
Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Stående kledning.
Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1973, 1983, 1986 og 2017.
Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport datert 28.02.20 utført av Erik Pedersen.

Grunn og fundamenter:
Noe skjevheter i gulv og etasjeskillere. Vurderes som relativt normalt da bygget er eldre.
Noe knirk observeres også.
Noe sprekker i grunnmur.
TG 2 er gitt ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet
levetid.

Drenering:
Ingen kjellerlukt.
Vurderes relativt tørr og fin.
Det måles kun lett forhøyede verdier.
Målinger og observasjoner vurderes relativt normalt på vegger som ligger under og mot
terreng. Noe kapilærsug og krefter vil som regel alltid forekomme.
Det kan om ønskelig eller om forholdet skulle utvikle seg iverksettes tiltak som for
eksempel påføre kapilærbrytende midler m.m.
Tilstanden vurderes normal, dog bør den overvåkes.

Yttervegger:
Det er foretatt stikkprøver i nedre del av kledning uten å finne tegn til råte/skader.
2 vegger er skiftet, men TG settes opp mot alder på de eldste vegger.

Vinduer:
TG settes opp mot alder på eldre vinduer. Mer enn halvparten

av levetid er oppbrukt.
Det var på befaringsdagen vanskelig å avlese produksjonsår på vinduer, avvik kan
forekomme.

Ytterdører og porter:
TG settes opp mot alder/tilstand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Takkonstruksjon:
Noe synlig støvkondens i himling i 2. etasje.
Taket har begynnende høy alder.
TG 2 er gitt ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet
levetid.

Informasjon om takrenner og nedløp:
Det var ikke regn eller nedbør på befaringsdagen og det kan derfor ikke utelukkes hull og
utettheter som først blir synlig når det er nedbør eller regn.

Trapper og ramper:
Trappen avviker dagens forskrifter som tilsier at det skal være rekkverk/håndløper på
begge sider i et trappeløp.
Dårlig sikring mot trappeløp i 2. etasje.

Bygning, generelt - 1. etasje / Bad 1:
Rommet vurderes å fungere godt med dagens tilstand ved bruk av dusjkabinett.
Rommet har dog begynnende høy alder.
Noe usynkrone fuger og sprang.
TG 2 er gitt ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet
levetid.

Bygning, generelt - 1. etasje / Bad 2:
Fuktindikator viser normale verdier.
Membran og vanntett sjikt vurderes ivaretatt.
Fallforhold avviker da det er oppbygget kant på dusjnisje.
Lekkasjevann utenfor dusjnisje vil
ikke renne til sluk. Det anbefales å etablere drensåpning.
Stedvis noe sprang og usynkrone fuger, men relativt pent utført.
TG 2 er gitt ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet
levetid.

Overflater på innvendige gulv:
Flere rom har normal tilstand.
TG angis til 2 da det stedvis er noe merker, hakk, slitasje m.m.

Overflater på innvendig himling:
De fleste himlinger vurderes normale.
TG settes til 2 med bakgrunn i noe støvkondens i himlinger i 2. etasje.

VVS-installasjoner, generelt:
Nyere varmtvannsbereder med god tilstand og lav alder.
De ulike VVS-komponenter vurderes å fungere godt, dog settes TG opp mot alder på flere
komponenter. Mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.

Bygning generelt - Garasje med carport:
TG 2 angis opp mot alder.

For ytterligere informasjon, se vedlagte takstdokument.

NYTTIG INFORMASJON VED KJØP AV BRUKT BOLIG

Når du kjøper brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger og du må ikke tro den er som en «ny» bolig. Alle brukte boliger har feil, men de færreste har mangler etter avhendingsloven.

Åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke være beskrevet i salgsoppgaven eller i vedleggene. Vi anbefaler at eiendommen besiktiges og oppfordrer interessentene til å sette seg grundig inn i opplysningene som gis i salgsdokumentene, slik at negative overraskelser unngås.

Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis.

Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Domstolene praktiserer kravet til vesentlig avvik relativt strengt, det vil si at noen negative overraskelser må forventes og aksepteres.

Informasjon om eiendommen

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg den 02.02.1987. Denne ligger vedlagt i prospektet. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på boligen iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

OPPVARMING

Elektrisk og ved.
Ildsteder i begge etasjer. Det er fyringsforbud på ildsted i 2. etasje.
Varme i gulv i entré, på begge bad og vaskerom.
Varmepumpe.

Informasjon strømforbruk: Boligen har hatt en årlig snittforbruk på ca. 15.036 kWh.
Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

INFO ENERGIKLASSE

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd gul G
(en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest kan fås ved henvendelse til megler.

INTERNETT- OG TV-LEVERANDØR

Internett-signaler fra Telenor, via kobberlinje.
Tv-signaler fra Canal Digital via kabel.

I forbindelse med graving av nytt avløp er det også planlagt trekkerør for fiber. Det er foreløpig uvisst når dette eventuelt kan komme plass.

ADGANG TIL UTLEIE

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

REGULERING

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.
Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel med formål landbruk-, natur- og friluftsformmål samt reindrift, nåværende med hensyn til bevaring av kulturmiljø og gul samt rød støysone.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I

LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Privat avløpsnett med septiktank.
Offentlig vei.

Det er satt igang et prosjekt vedr. hovedledninger for vann- og avløp. Prosjektet vil utløse krav til tilknytning til kommunalt trykkavløpssystem og ny vannledning og det vil bli kostnader knyttet til dette som må betales av neste boligeier.
Se mer informasjon om dette vedlagt salgsoppgaven.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Primærverdi: Kr 1 075 872 for 2018.
Sekundærverdi: Kr 3 873 139 for 2018.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Andre opplysninger

VISNING

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

MEGLERS PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV HANDELEN – HVITVASKINGSLOVEN

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

BUDGIVNING

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgiving, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

EIER

Harald Johan Pettersen

HEFTELSER

Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

ANDRE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten heftelser. Alle panthavere har pr salgsstart samtykket i å slette sitt pant. Budaksept og salg er betinget av at det ikke blir tinglyst nye heftelser, som ikke lar seg innfri/slette. Manglende sletting av heftelser kan medføre at handelen ikke lar seg gjennomføre.

Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger av hele boligen hos Moss kommune, kun fra tilbygget.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Det er mellom selger og megler inngått avtale om 1,5 % i provisjon,
Markedspakke kr 11.890,-
Oppgjørshonorar kr 5.110,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9.900,-
Visningshonorar kr 2.200,-
Grunnpakke kr 5.750,-

TILSTANDSRAPPORT/TAKST

Tilstandsrapport kr. 4 500 000.
Taksten er avholdt den 28.02.2020 av Norsk Boligtakst - Erik Pedersen.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Nei. Se forøvrig tilstandsrapport
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Bravida
Bad 2, 2011: Rørleggerarbeid utført av Bravida. Overflateoppussing utført som egeninnsats. Se tilstandsrapport.
Bad 1, 2004: Overflateoppussing utført som egeninnsats. Rørleggerarbeid utført av Bravida. Se også tilstandsrapport.
2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja. Bad 2, 2011: Ny membran og fliser i dusjsonen. Bad 1 2004: Dusjkabinett innmontert. (For å unngå vann direkte på gulv). Se forøvrig tilstandsrapport
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
Svar: Ja. Skjedde en sjelden gang med tilbakeslag i kjellersluk. Årsak: De gamle soilrørene ut til septik lå med feil fall ("knekk" i røret ut, har vært der fra byggeåret). Pigget opp kjellergulv, og la nye PVC rør i hele kjeller og ut til septik. Utført av bekjent med fagbrev. Ingen tilfeller siden.
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei. Se også punkt 4.
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar: Ja. Ilsted i 1 etg og pipe er godkjent av feiervesenet ved kontroll. Ildsted i 2. etg har fyringsforbud grunnet for liten avstand til brennbart materiale. (Veggen).
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
Svar: Ja. Kommer enkelte ganger på høsten inn mus. Forekomsten begrenser seg til overgangen høst/vinter. De er kun observert i sideloft i 2. etg, og taes med feller. Musene er aldri observert, eller har lagt igjen spor andre steder i huset. Mus har aldri etablert seg i boligen. Forekomsten er betydelig redusert etter skifte av kledning på øst og sørvegg, samt beskjæring av busker inntil bygningen. Sukkermaur (små sorte) kommer inn på våren, forsvinner etter svært kort tid. Observeres som regel kun på det største badet.
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
Svar: Nei. Skjeggkre er ikke obsertvert. Sølvkre observeres en sjelden gang,og kun på badene. Fanget 3 stk i felle siden desember.
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei. Ikke i min botid.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr,

Andre opplysninger

ventilasjon)?
Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Bravida / Storm elektro.
Vifte og lys på baderom 2 tilkoblet eksisterende punkt av eier.
Lys bad 1 tilkoblet eksisterende punkt av eier.
Kjøkken 2009: Elektrikerarbeid utført av Installatør (Bravida).
Elektrisk arbeid i fbm utekontakt til varmepumpe
utført av El Partner i 2018.
13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
Svar: Ja. El anlegget kontrollert av Bravida etter pålegg, ca 2014. Ingen utbedringer pålagt.
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?
Svar: Nei. Vedtatt i kommunen tilknytning til offentlig kloakk.
23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Svar: Ja. Tilstandsrapport utarbeidet i fbm salg. Se rapport i salgsoppgaven.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i HDI Global Specialty SE. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til 10.000.000,- kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. På kombinasjonseiendommer dekker forsikringen kun boligdelen. Kjøper har plikt til å sette seg inn i fullstendige vilkår for boligselgerforsikring som ligger vedlagt til salgsoppgaven. Forsikringen dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, f.eks. ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier/lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Forsikringen dekker ikke krav knyttet til rengjøring/rydding av eiendommen, eller tilbehør som skal medfølge. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av skjeggkre. I noen tilfeller er det heller ikke dekning der selger har opptrådt forsettlig eller grovt uaktsomt. Iht. lov og rettspraksis må det reklameres "innen rimelig tid". Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen 2 mnd. fra forholdet ble/burde vært oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2.200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1200,- i honorar for Boligkjøperforsikring. Boligselgerforsrikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

LOVANVENDELSE

Salgsoppgaven er basert på de opplysninger selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Boligen selges i den stand og stilling som den er ved visning, jfr. lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kap. 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingsloven blir med dette redusert for eventuelle mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kap. 3 med unntak av §§ 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen, jf. § 3-10. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet på eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

AVTALEBETINGELSER

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til takstmann og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen jfr. Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova) § 3-9. Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre av bestemmelsene i lovens kapittel 3 enn de som er ufravikelige ved forbrukerkjøp iht. lovens § 1-2(2). Selgers ansvar etter avhendingslova blir med dette redusert for eventuelt mindre vesentlige skjulte feil og mangler. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke Avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger/megler om å undersøke eiendommen, kan kjøperen etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dette betyr at kjøper ikke kan reklamere på forhold som han kunne ha oppdaget dersom kjøper hadde besiktiget eiendommen før bindende avtale ble inngått.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til megler klientkonto to virkedager før overtakelse.
Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

VEDLEGG

Vedlagt til salgoppgaven er følgende:
Tilstandsrapport datert 28.02.20 utført av Erik Pedersen
Selgers egenerklæring datert 29.02.20
Kartutsnitt/situasjonskart som viser eiendommen i forhold til omgivelsene datert 17.01.20
Matrikkelrapport datert 10.01.20
Planopplysninger og kart datert 17.01.20
Ferdigattest tilbygg datert 02.02.87
Informasjon fra kommunen vedr. byggeår, adkomst, tomteareal, tilknytningsforhold, opplysninger om kommunale avgifter
Infoskriv vedr. oppstart av prosjekt "Kirkeveien VA"

Ovennevnte vedlegg ligger bak i salgsoppgaven. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud avgis.
Hele energiattesten kan fås ved henvendelse til megler. Denne vil også bli fremlagt på visning.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en

Andre opplysninger

dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

OPPDRAGSANSVARLIG

Kenneth Hareide
Eiendomsmegler MNEF - Daglig leder
Telefon: 924 13 005
E-post: kenneth.h@eiendomsmegler1oa.no



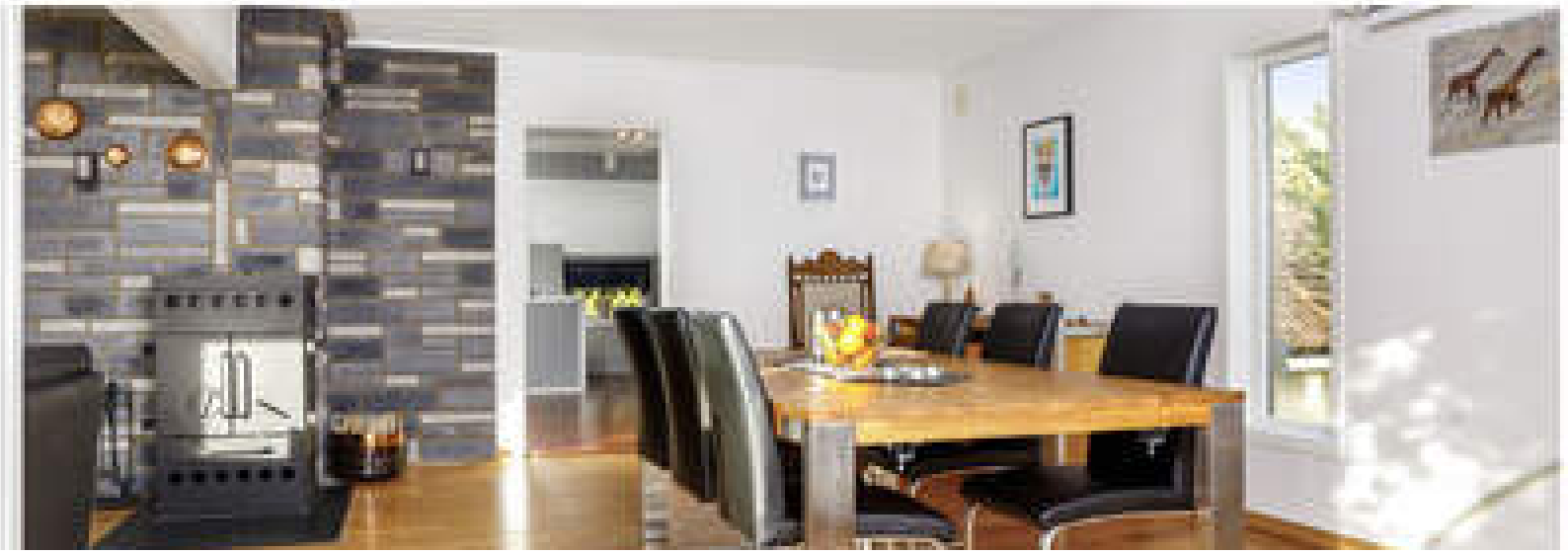
Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning.
Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.





Hovedstue









Tilbygg med tv-stue og soverom









Kjøkken





Soverom









2 bad





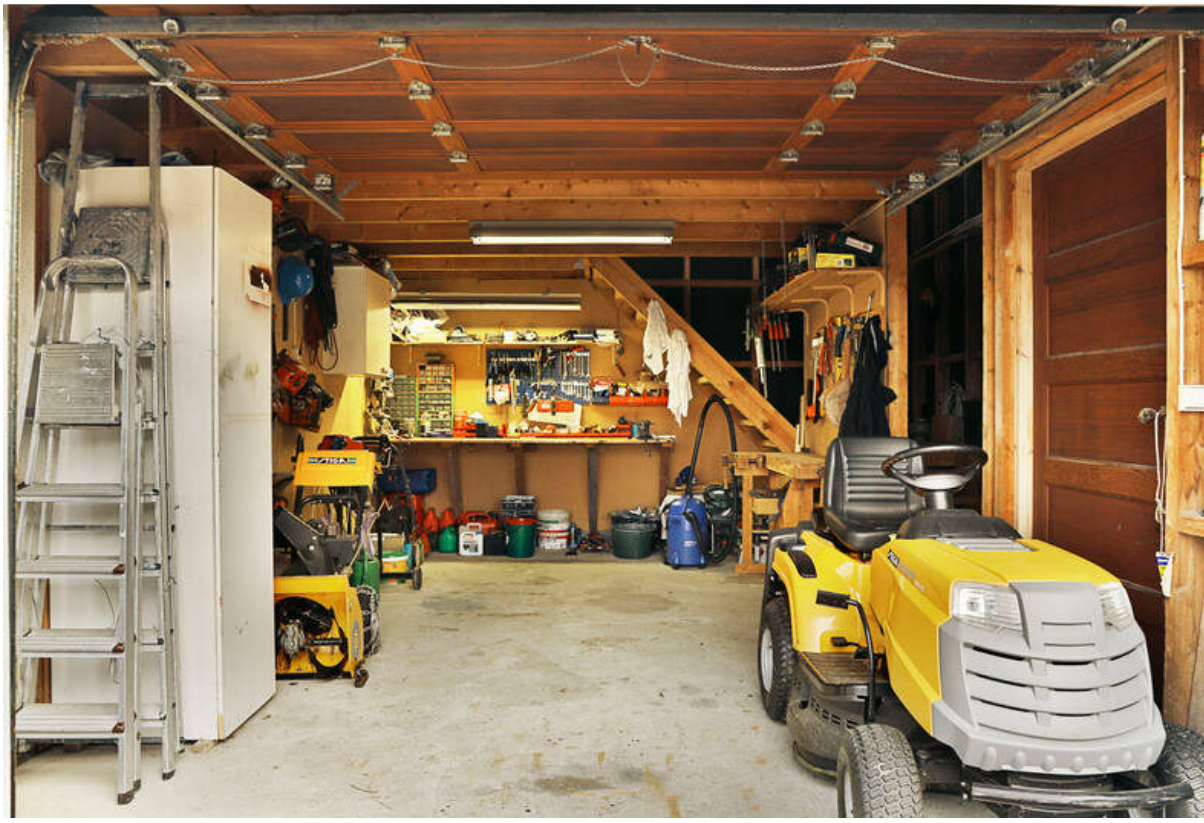


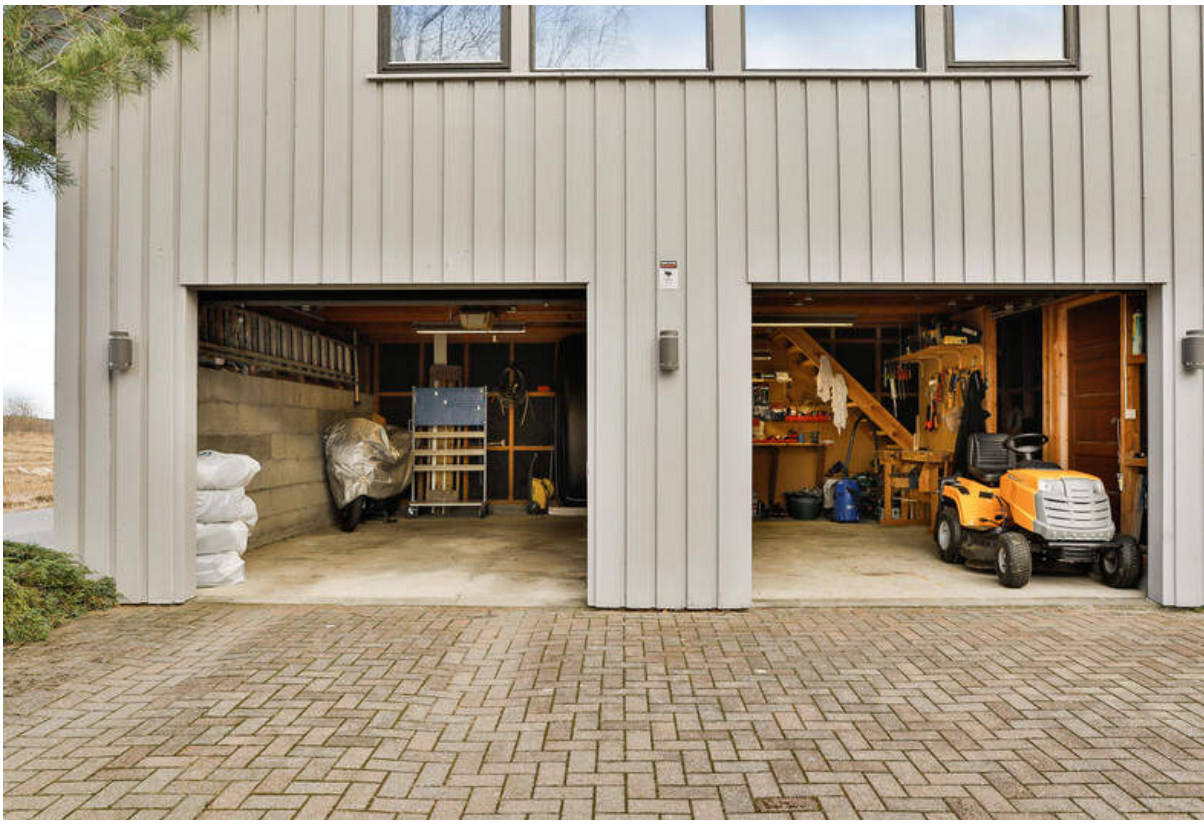


Stor garasje!

















Nabolaget

SPESIELT ANBEFALT FOR

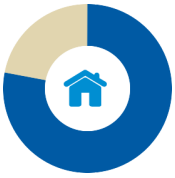
Etablerere
Godt voksne
Familier med barn

Vurdert av de LOKALKJENTE

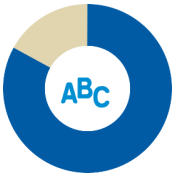
Smedhus/Årefjorden
Vurdert av 57 lokalkjente



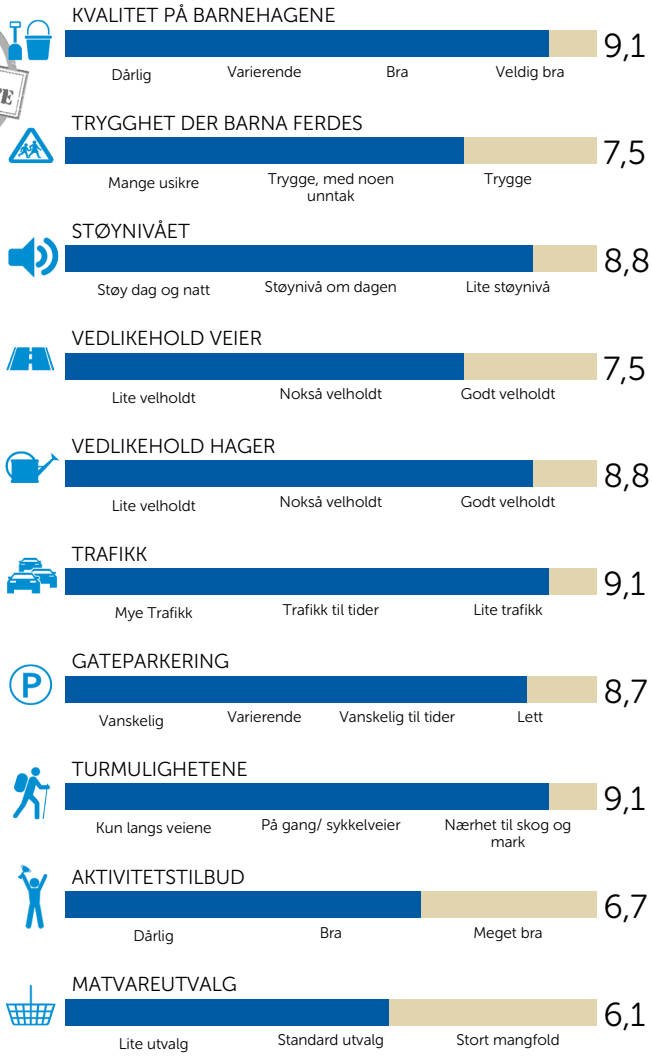
Opplevd trygghet: 8,8 / 10
★ Veldig trygt ★



Naboskapet: 7,8 / 10
★ Godt vennskap ★



Kvalitet på skolene: 8,3 / 10
★ Veldig bra ★



«Stille og rolig område med nærhet til havet samt skog og mark. Perfekt for barnefamilier.»

Sitat fra lokalkjent

Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregert data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS eller Eiendomsmegler 1 Østfold & Akershus AS avd. Midtveien kan ikke holdes ansvarlig for innholdet eller mangler/feil i dataene. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil AS 2019

Nærområdet

TILHØRIGHET

Kommune	Rygge
Grunnkrets	Vang

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	7 min
Mosseporten Senter	10 min
Boots apotek Rygge Storsenter	6 min
Vitusapotek Varnaveien	7 min
Rygge Vinmonopol	6 min
Moss Vinmonopol	12 min
Spar Dilling	18 min
Rema 1000 Ryggeveien	6 min

TRANSPORT

Oslo Gardermoen	1 t 18 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 30 min
Rygge stasjon	5 min
Vesterås	14 min

SPORT

Vang skole	15 min
Toppen brl. øråsen	5 min
Fokus på Din Helse	4 min
Spenst Moss	7 min

SKOLER, BARNEHAGER

	Nivå	Klasser/avd	Elever/barn	Distanse
Vang skole	1-7 kl.	7 klasser	211 elever	16 min
Rygge ungdomsskole	8-10 kl.	-	571 elever	7 min
Malakoff videregående skole	-	46 klasser	1000 elever	9 min
Kirkeparken videregående skole	-	28 klasser	710 elever	13 min
Smedhusåsen barnehage	1-6 år	4 avdelinger	- barn	4 min
Kosekroken barnehage	1-5 år	4 avdelinger	67 barn	5 min
Gubbeskogen barnehage as	0-6 år	4 avdelinger	68 barn	6 min

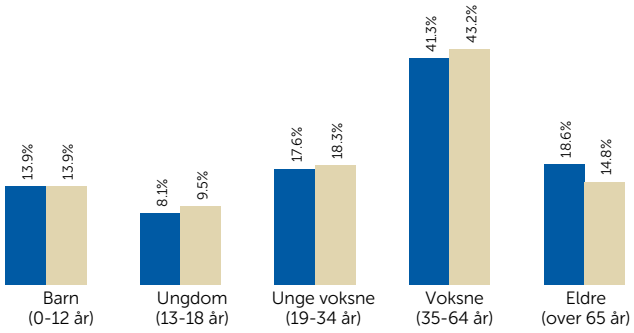
Informasjon i Nabolagsprofilen er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (*Distanse i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Eiendomsmegler 1 Østfold & Akershus AS avd. Midtveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Hvem bor her

DEMOGRAFI

38% er gift
31% er barnefamilier
20% har høyskoleutdanning
35% har inntekt over 400.000
77% eier sin egen bolig
4% eier hytte
74% har bolig på over 120 kvm
61% av boligene er eldre enn 20 år
92% bor i enebolig
76% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

BEFOLKNING



OMRÅDE	PERSONER	HUSHOLDN.
Kommune: Rygge	16083	7064
Grunnkrets: Vang	317	131

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1: Egen bil

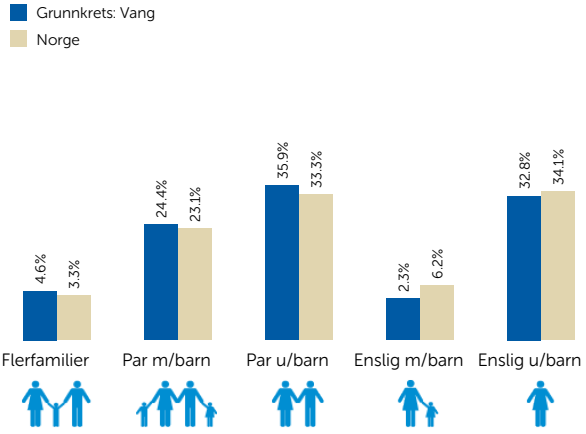


2: Sykkel

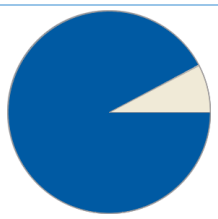


3: Samkjøring

FAMILIESAMMENSETNING



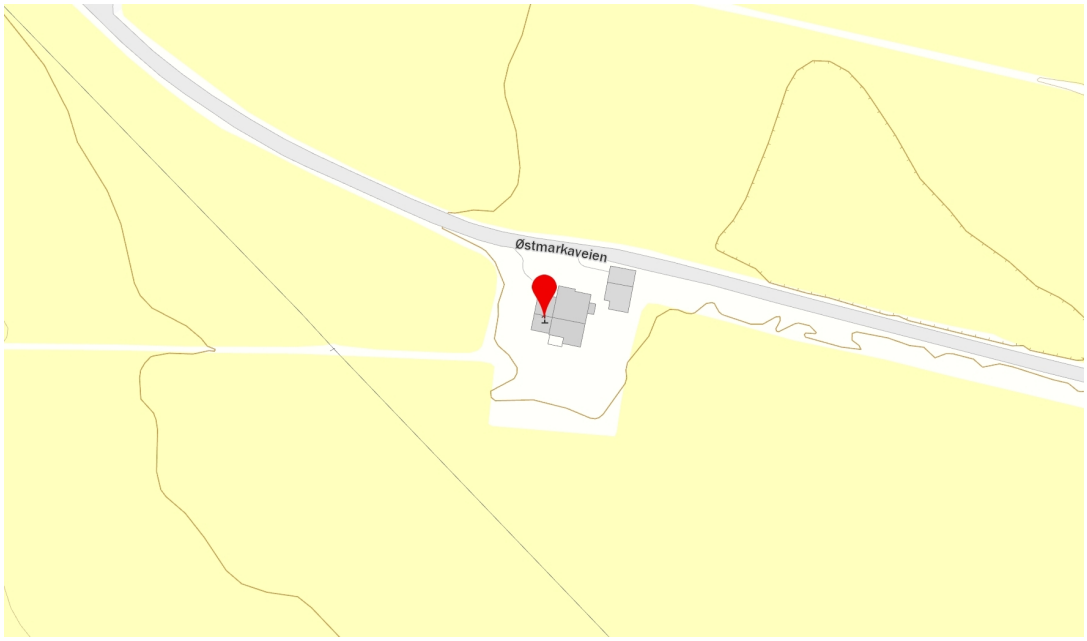
BOLIGMASSE



Enebolig	92 %
Annet	8 %

Data om Demografi, Livsstil og Boligmasse gjelder for Grunnkrets: Vang grunnkrets. Kilder: SSB 2016, Norsk Eiendomsinformasjon 2012, Insight One 2014. Eiendomsprofil eller Eiendomsmegler 1 Østfold & Akershus AS avd. Midtveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.

Kart





Kartene er levert av Geodata AS. Det kan forekomme avvik i kartet, og er kun ment som en illustrasjon av området. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Eiendomsmegler 1 Østfold & Akershus AS avd. Midtveien kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

Østmarkaveien 1, 1570 DILLING

Gnr 175: Bnr 6
3002 MOSS KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Erik Pedersen
Telefon: 976 57 931
E-post: erik@norskboligtakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Norsk Boligtakst AS
Turulia 41, 1592 VÅLER I ØSTFOLD
Telefon: 97 65 79 31
Organisasjonsnr: 917 377 545

NORSK BOLIGTAKST

Dato befaring: 27.02.2020
Utskriftsdato: 28.02.2020
Oppdragsnr: 3079
Referansenr: ebeb5c0

ebeb5c0

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund



NORSK BOLIGTAKST

Norsk Boligtakst sin filosofi er enkel : "Din bolig betyr alt". Dette betyr at jeg skal tilby takstrapporter med høy faglig kvalitet til avtalt tid og pris. Jeg har alltid kunden i fokus.God service, raske tilbakemeldinger og god kommunikasjon er ting jeg verdsetter og etterlever.

Når du bruker Norsk Boligtakst kan Du være trygg på rett kompetanse. Takstmann Erik Pedersen har høyeste utdannelse innen takstfaget. Videre er han utdannet eiendomsforvalter. For å sikre sin kompetanse har Erik blitt sertifisert gjennom Norsk Veritas samt fullført og bestått eksamen innen våtrom. Dette innebærer at foretaket og takstmannen kan utføre tilstandsanalyse av våtrom samt godkjenne våtrom herunder uavhengig kontroll.

- ☑ GRUNNLEGGENDE TAKSERING
- ☑ TILSTANDSANALYSE AV BOLIGER
- ☑ VERDITAKSERING AV BOLIGER
- ☑ FORVALTNING OG UTVIKLING AV EIENDOM
- ☑ VERITAS GODKJENT FOR BOLIGSALGSRAPPORTER
- ☑ GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

DNV·GL

VERITAS GODKJENT TAKSTMANN FOR BOLIGTAKSTRAPPORT

Medlem av Norsk takst

MEDLEM I NORSK TAKST



Erik Pedersen
TAKSTMANN / DAGLIG LEDER
NORSK BOLIGTAKST AS
MEDLEM AV NORSK TAKST
+ 47 97 65 79 31
erik@norskboligtakst.no
www.norskboligtakst.no

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40e7e4e5-8099-4bda-aaa2-eadf932b4051

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER
Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER
- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Tilstandsvurdering gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg er beskrevet på mer generelt grunnlag. Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/ fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Arealene er oppmålt innvendig (BRA) og tillagt skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser. Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget. Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen. Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret i forhold til byggesøknad. Ved rapportering av eierseksjon er det ikke forelagt dokumentasjon på oppdeling av seksjonen hvis ikke annet er nevnt. Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering. Ved besiktigelsen er det ikke mulig å dokumentere hvor mye isolasjon som er i gulv, yttervegger og tak. Dersom isolasjonstykkelser er oppgitt i rapporten er dette på grunnlag av opplysninger ved besiktigelsen eller på grunnlag av normal byggeskikk fra byggeår.
Fuktsikring på våtrom er vurdert ut fra evt. dokumentasjon samt observasjoner i rommet og inntilliggende konstruksjon. Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig. Arealene er beregnet og beskrevet iht. rommenes faktiske bruk selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter. For tilstandsrapport vedr. sameie eller borettslag blir bygningsdeler som er sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar ikke vurdert. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler anbefales dette innhentet. Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:
TG 1: Eldre enn 5 år og funksjonelt - eventuelt med marginal bruksslitasje.
TG 2: Mer enn 50 % av normal brukstid er oversteget - eventuelt bruksslitasje med utbedringsbehov.
TG 3: Bygningsdelen har funksjonssvikt med behov for utbedringer - eventuelt utskiftning.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Alle bygningsdeler og rom er grundig undersøkt og det henvises til detaljerte beskrivelser under de ulike rom og bygningsdeler.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG2.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Enebolig opprinnelig oppført i 1956. Tilbygget i 1986.
God og innholdsrik planløsning.
Garasje oppført i 1991.

Standarden er normalt god med fliser, varmepumpe, ildsted, varmekabler, parkett m.m.

De viktigste oppgraderinger i regi av eier:
- Nytt kjøkken fra Øvereng Interiør (Designa) fra februar 2009.
- Stort bad pusset opp i 2011.
- Det minste badet ble pusset opp i 2004.
- Generell overflateoppussing.
- Skiftet kledning på 2 vegger samt dårlige kledningsbord.
- Skiftet 1 vindu.
- Ny varmepumpe i 2017.

Kjøkken med normal god tilstand. Nyere varmtvannsbereder med god tilstand og lav alder. De ulike VVS-komponenter vurderes å fungere godt, dog settes TG opp mot alder på flere komponenter. Begge bad vurderes å fungere, men er oppført som delvis selvbygger. Se rapport for detaljer. Generelt pene overflater. Mer enn halvparten av levetiden er oppbrukt på vinduer, ytterdører, kledning, taktekking m.m. Dette betyr ikke at de ikke fungerer, men at det må forventes vedlikehold og utskiftninger etter hvert.

Det noteres at det er for lite rømningsvindu på 1 soverom i 2. etasje.
Takstmannen har ikke undersøkt om tilbygg er godkjent og ansøkt.

Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

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

Oppsummert:
- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- En del oppgraderinger og påkostninger i regi av eier.
- Avvik er hovedsakelig knyttet til alder og levetid.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Norsk Boligtakst AS
Turulia 41, 1592 VÅLER I ØSTFOLD
Telefon: 97 65 79 31

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Beliggenhet:

Boligen ligger fredelig og stille på Vang, et landlig og meget barnevennlig område. Ca. 10 minutters kjøretur unna Rygge storsenter, eller ca. 15 minutter til Moss sentrum eller Mosseporten senter. Barneskole og ungdomsskole rett i nærheten. Dagligvarene bare et par kilometer unna, og ikke langt unna ligger Varnaveien handelsområde hvor du finner et større utvalg. Her finner du blant annet Rygge Storsenter, med de fleste fasiliteter og butikker, samt Lilleeng Helsepark. Her er det også ulike restauranter og caféer, og fritidsaktiviteter som bowlinghall og golfklubb er like i nærheten. For pendlere finner du Rygge togstasjon ca. 5 minutter unna. Ca. 40 minutter til Oslo med tog fra Moss.

Om tomten:

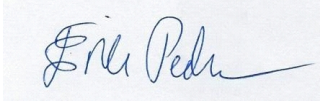
Gode sol og lysforhold. Gårdsplassen er stenlagt. Opparbeidet med plen, busker, tuja m.m.

Generelt:

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Det er gjort fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og vedlikeholdsmangler.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	**kr**	**4 500 000**

VÅLER I ØSTFOLD, 28.02.2020



Erik Pedersen
Takstmann MNTF/Bygningstekniker
Telefon: 97 65 79 31

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Harald Johan Pettersen
Takstmann:	Erik Pedersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.02.2020. - Erik Pedersen. Takstmann MNTF / Bygningstekniker. Tlf. 97 65 79 31 - Harald Johan Pettersen.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Boligen ligger fredelig og stille på Vang, et landlig og meget barnevennlig område. Ca. 10 minutters kjøretur unna Rygge storsenter, eller ca. 15 minutter til Moss sentrum eller Mosseporten senter. Barneskole og ungdomsskole rett i nærheten. Dagligvarene bare et par kilometer unna, og ikke langt unna ligger Varnaveien handelsområde hvor du finner et større utvalg. Her finner du blant annet Rygge Storsenter, med de fleste fasiliteter og butikker, samt Lilleeng Helsepark. Her er det også ulike restauranter og caféer, og fritidsaktiviteter som bowlinghall og golfklubb er like i nærheten. For pendlere finner du Rygge togstasjon ca. 5 minutter unna. Ca. 40 minutter til Oslo med tog fra Moss.
Om tomten:	Gode sol og lysforhold. Gårdsplassen er stenlagt. Opparbeidet med plen, busker, tuja m.m.
Tilknytning vann:	Offentllig.
Tilknytning avløp:	Septiktank med tømmeavtale.
Lovlighet	Det noteres at det er for lite rømningsvindu på 1 soverom i 2. etasje. Takstmannen har ikke undersøkt om tilbygg er godkjent og ansøkt. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.
Energimerking	Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.
Byggemåte	Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Antatt morenegrunn. Støpt betongdekke til grunn. Grunnmur av plasstøpt betong. Deler av boligen (tilbygg) har støpt dekke til grunn. Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Stående kledning. Taktekking fra antatt 1986 da boligen ble tilbygget. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Toppbord har beslag. Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1973, 1983, 1986 og 2017. Ytterdør i tre med ukjent alder. Verandadør og terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1980 og 1986.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3002 MOSS Gnr: 175 Bnr: 6
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 402,1 m² Arealkilde: EDR
Hjemmelshaver:	Harald Johan Pettersen
Adresse:	Østmarkaveien 1, 1570 DILLING

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
EDR	27.02.2020	Opplysninger vedr eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok - Norsk eiendomsinformasjon	Innhentet		
Sjekkliste	27.02.2020	Sjekkliste for takstmenn er benyttet med gjennomgang av ulike bygningsdeler.			
Bilder	27.02.2020	Takstmannen benytter ofte bilder for å dokumentere og huske informasjon fra takstobjektet etter befaring.			
Rekvirent	27.02.2020	Opplysninger vedr påkostninger, vedlikehold m.m. er oppgitt av rekvirent på befaring.			

Andre forhold	
Ligningsverdi:	Innhentes av megler ved salg.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig



Byggeår: 1956 Kilde: I følge EDR.

Anvendelse: Boligen er bebodd.

Tilbygg (i 1986)

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Kjeller	65	55		55	Bod 1, bod 2, bod 3, verksted.
1. etasje	142	129	129		Bad 1, bad 2, entré, hall m/trapp, kjøkken, stue 1, stue 2, spisestue, trapperom, vaskerom, soverom.
2. etasje	51	45	43	2	Kontor, trapperom, vindfang, 2 soverom, kott.
Sum bygning:	258	229	172	57	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealet er oppmålt innvendig (BRA), tillagt dels skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA. Det er bruken av rommet som avgjør om rommet er et P-rom eller S-rom. Endret bruk av rommet kan medføre at rommet endrer status fra P-rom til S-rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bod 1, bod 2, bod 3, verksted
1. etasje	Bad 1, bad 2, entré, hall m/trapp, kjøkken, stue 1, stue 2, spisestue, trapperom, vaskerom, soverom	
2. etasje	Kontor, trapperom, vindfang, 2 soverom	Kott

Garasje med carport

Garasje med carport



Byggeår: 1991 Kilde: I følge EDR.

Anvendelse: Tatt i bruk.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	55	48		48	Garasjerom 1, garasjerom 2.
2. etasje	40	36		36	Bod.
Sum bygning:	95	84	0	84	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealet er oppmålt innvendig (BRA), tillagt dels skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA. Det er bruken av rommet som avgjør om rommet er et P-rom eller S-rom. Endret bruk av rommet kan medføre at rommet endrer status fra P-rom til S-rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom 1, garasjerom 2
2. etasje		Bod

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske på at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet og at dagens krav til våtrom, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som var da denne bygningen ble oppført. Der det er angitt påkostninger samt vedlikehold under de ulike bygningsdeler er dette enten basert på visuelle observasjoner, informasjon fra eier eller dokumentasjon som er fremvist. TG angis ikke på dette punkt - kun til informasjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt		
Beskrivelse:	Boligen er fundamentert på antatt faste stabile masser. Antatt morenegrunn. Støpt betongdekke til grunn. Grunnmur av plasstøpt betong. Deler av boligen (tilbygg) har støpt dekke til grunn.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe skjevheter i gulv og etasjeskillere. Vurderes som relativt normalt da bygget er eldre. Noe knirk observeres også. Noe sprekker i grunnmur. TG 2 er gitt ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.	TG: 2

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering med ukjent alder.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen kjellerlukt. Vurderes relativt tørr og fin. Det måles kun lett forhøyede verdier. Målinger og observasjoner vurderes relativt normalt på vegger som ligger under og mot terreng. Noe kapilærsug og krefter vil som regel alltid forekomme. Det kan om ønskelig eller om forholdet skulle utvikle seg iverksettes tiltak som for eksempel påføre kapilærbrytende midler m.m. Tilstanden vurderes normal, dog bør den overvåkes. TG: 2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Over grunnmur er det yttervegger i bindingsverk. Antatt isolert med mineralull i henhold til forskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført. Stående kledning. Generelt om isolasjon: - Boliger bygd før ca. 1955 har lite eller ingen isolasjon. I tillegg er de utette. Etasjeskiller/tak var typisk fylt med spon eller leire. - Boliger bygd etter 1955 har vanligvis mineralull i vegger og tak/loft. Isolasjonstykkelsen er langt mindre enn dagens krav. - Boliger bygd på 1970-, 80- og 90-tallet har vesentlig mindre isolasjon enn dagens krav, og ble typisk isolert med 10-20 cm. isolasjon.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er foretatt stikkprøver i nedre del av kledning uten å finne tegn til råte/skader. 2 vegger er skiftet, men TG settes opp mot alder på de eldste vegger. TG: 2

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra 1973, 1983, 1986 og 2017.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG settes opp mot alder på eldre vinduer. Mer enn halvparten av levetid er oppbrukt. Det var på befaringsdagen vanskelig å avlese produksjonsår på vinduer, avvik kan forekomme.	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør i tre med ukjent alder. Verandadør og terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1980 og 1986.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG settes opp mot alder/tilstand. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	TG: 2

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Taktekking fra antatt 1986 da boligen ble tilbygget. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Heldekkende beslag over pipe og luftehatter. Toppbord har beslag.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe synlig støvkondens i himling i 2. etasje. Taket har begynnende høy alder. TG 2 er gitt ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid. Informasjon om takrenner og nedløp: - Det var ikke regn eller nedbør på befaringsdagen og det kan derfor ikke utelukkes hull og utettheter som først blir synlig når det er nedbør eller regn.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Åpen og lukket trapp i tre mellom etasjene.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen avviker dagens forskrifter som tilsier at det skal være rekkverk/håndløper på begge sider i et trappeløp. Dårlig sikring mot trappeløp i 2. etasje.	TG: 2

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Fra spisestue er det adkomst til veranda.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Verandabord er normalt godt vedlikeholdt. Rekkverkshøyde er innenfor krav.	TG: 1

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Ildsteder i begge etasjer. Fyringsforbud på ildsted i 2. etasje, konferer eier.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmannen setter ikke TG på ildsteder. Det er ikke innhentet informasjon fra Brann og feievesen. Det anbefales å kontakte Brann og feievesen i aktuell kommune for å foreta ytterligere undersøkelser om ildsted(er).	

Bad - Enebolig

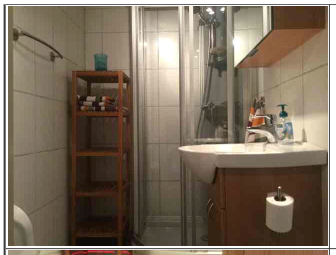
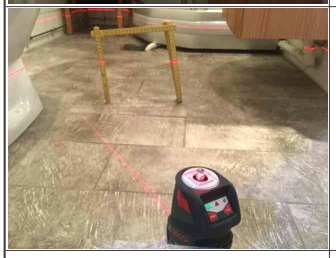
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

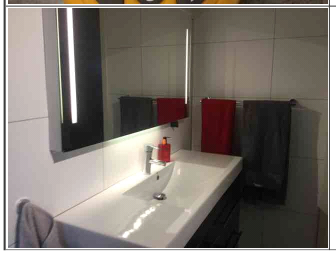
Badet kontrolleres for
- Fuktighet på alle deler av rommet (gulv og vegger).
- Om fallforhold er ivaretatt (se beskrivelse nedenfor).
- Fagmessig utførelse (sprang, synkrone fuger m.m).
- Type ventilering/avtrekk.
- Om det foreligger dokumentasjon.
- Røropplegg vurderes separat under VVS- installasjoner.

Generell informasjon om fall til sluk:
Det anbefales et fall på 1:100 på hele gulvet kombinert med 2,5 cm mellom topp sluk/topp membran eller 1:50 innenfor 80cm av sluk. Det understrekes at dette er en anbefaling og at fall til sluk kan være oppfylt selv om ikke anbefalinger er fulgt. Domsavsigelse i retten (13-004937TVI-NOMO s7) sier : "Ved prøving av dusjen på stedet ble det fastslått at vannet renner godt til sluket, selv om ikke veiledningens anbefalinger er fulgt. De preaksepterte løsningene er ikke å anse som absolutte krav. Konklusjon er at gulvet har tilstrekkelig med fall mot sluket for den delen av badet som blir utsatt for vann i en brukssituasjon". Retten konkluderte derfor med at VTEK paragraf 13-10 blir gjeldene: "Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk". Tilstandsvurderingen av fall til sluk baserer seg derfor på om det er fall til sluket fra alle deler av rommet og ikke om 1:100 / 1:50 er fulgt.

Det er med andre ord nok at lekkasjevann vil renne til sluk og ikke hvor stort fallet er. Dette er kun ulike anbefalinger fra VTEK samt BBV.

Bygning, generelt - 1. etasje / Bad 1	
Beskrivelse:	Det minste badet er oppført i ca. 2004 som selvbygger (VVS-fagfolk). Eier har bildedokumentasjon, konferer eier. Baderomsinnredning. Speilskap med integrert belysning. Dusjkabinett. Gulvfestet wc. Varmekabler i gulv.

		
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommet vurderes å fungere godt med dagens tilstand ved bruk av dusjkabinett. Rommet har dog begynnende høy alder. Noe usynkrone fuger og sprang. TG 2 er gitt ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.	TG: 2

Bygning, generelt - 1. etasje / Bad 2		
Beskrivelse:	Det største baderommet er fra 2011. Oppført som selvbygger (VVS-fagfolk). Eier har bildedokumentasjon, konferer eier. Baderomsinnredning. Speil med integrert belysning. Gulvfestet wc. Dusjnisje. Varmekabler i gulv. Mekanisk avtrekk.	
		
		

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktindikator viser normale verdier. Membran og vanntett sjikt vurderes ivaretatt. Fallforhold avviker da det er oppbygget kant på dusjnisje. Lekkasjevann utenfor dusjnisje vil ikke renne til sluk. Det anbefales å etablere drensåpning. Stedvis noe sprang og usynkrone fuger, men relativt pent utført. TG 2 er gitt ut i fra en helhetsvurdering hensyntatt alder, observasjoner og normal forventet levetid.	TG: 2

Vaskerom - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bygning, generelt - 1. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Vaskerom med egen dør ut. Opplegg for vaskemaskin. Utslagsvask. Varmekabler i gulv. Naturlig avtrekk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vaskerom er ikke vurdert som våtrom. Rommet er ikke oppbygget som et våtrom. Det er dog eget sluk på rommet og fungerer godt med dagens tilstand. Definisjon våtrom: Bad, dusjrom, vaskerom og rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig blir utsatt for fritt vann (vannsøl).	

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Nytt kjøkken fra Øvereng Interiør (Designa) i februar 2009. Beskrivelse og innredning: Profilerte fronter. Laminat benkeplate. Dobbel kum med 1-greps blandebatteri. Stengeventil for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator. Hvitevarer: Frittstående komfyr og kjøl/frys. Underbygget oppvaskmaskin.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fuktmåler viser normale verdier i benkeskap. Tilstanden vurderes normal. Liten bruksslitasje. Ingen spesielle anmerkninger.	TG: 1

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Laminatgulv. Parkett. Fliser. Vurderingen gjelder P-rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av teppebelegg, nålefilt er 8 - 17 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flere rom har normal tilstand. TG angis til 2 da det stedvis er noe merker, hakk, slitasje m.m. 

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malt panel. Flisimiterte plater. Malt mur. Malt tapet. Skiferstein. Vurderingen gjelder P-rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggoverflater vurderes å ha normal tilstand til tross noe utidsmessigheter. Liten bruksslitasje. Ingen spesielle anmerkninger. Tilstand vurderes normal. 

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt panel. Takessplater. Malt MDF panel. Vurderingen gjelder P-rom.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	De fleste himlinger vurderes normale. TG settes til 2 med bakgrunn i noe støvkondens i himlinger i 2. etasje. 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

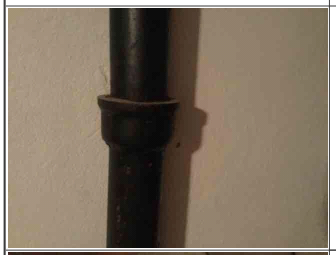
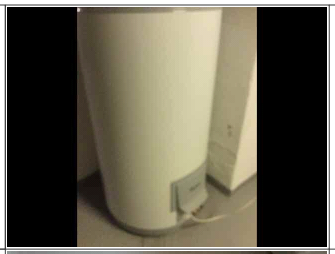
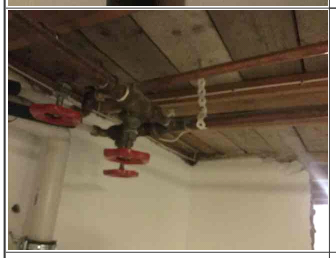
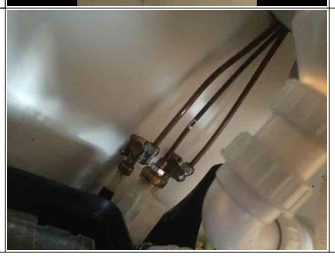
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Varmekabler i entré, på begge bad og vaskerom. Vedovn i 1. etasje. Fyringsforbud på ildsted i 2. etasje. Varmepumpe fra 2017. Forøvrig elektrisk oppvarming.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG angis ikke på dette punkt. Kun beskrivelse av de ulike varmekilder.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift (varm luft stiger). Tilluft via klaffeventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og det største badet. Varmtvannsbereder på 200 liter. Produksjonsår 2009. Vannrør av kobber. Vannrør av flexislange. Avløpsrør av plast. Avløpsrør av støpejern. Det er skiftet fra soilrør til PVC-rør til septiktank. Det bemerkes også at det er vedtatt i kommunen at boligen skal tilknyttes det offentlige avløpsnettet.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Nyere varmtvannsbereder med god tilstand og lav alder. De ulike VVS-komponenter vurderes å fungere godt, dog settes TG opp mot alder på flere komponenter. Mer enn halvparten av levetid er oppbrukt.

TG: 2

Brannslokking, generelt		
Beskrivelse:	Røykvarslere iht. forskrifter. Brannslukningsapparat iht. forskrifter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Er montert iht. forskrifter. Den nye forskriften om brannforebygging som trådte i kraft 01.01.2016 sier at: "Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket".	TG: 1

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt		
Beskrivelse:	Sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer. 8 fordelerkurser med følgende ampere: - 10 - 16 - 20 Hovedsikring på 50 ampere.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmannen setter ikke TG på det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og annen spesialkompetanse som undertegnede ikke har. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en el-kontroll av et autorisert elektrikerfirma.	

Garasje med carport

Bygning generelt - Garasje med carport

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Garasje med støpt plate på mark. Ringmur og grunnmur av Leca. Vegger av bindingsverk. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Motorisert leddport.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG angis opp mot alder.	TG: 2

Norsk Boligtakst AS
Turulia 41, 1592 VÅLER I ØSTFOLD
Telefon: 97 65 79 31

Beregninger

Teknisk verdi bygninger				
Enebolig				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	4 122 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 1 402 000		
Sum teknisk verdi – Enebolig			**kr**	**2 720 000**
Garasje med carport				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	320 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 121 000		
Sum teknisk verdi – Garasje med carport			**kr**	**199 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**kr**	**2 919 000**

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	kr	1 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	**kr**	**4 519 000**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	5230190360

Adresse	Østmarkaveien 1		
Postnummer	1570	**Poststed**	DILLING
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2002	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	17 år4 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Ja ☐ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	**Polise/avtalenr.**	7770873
Selger 1 fornavn	Harald Johan	**Selger 1 etternavn**	Pettersen

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: Se forøvrig tilstandsrapport

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: Bravida

Redegjør for hva som er gjort og når: Bad 2, 2011: Rørleggerarbeid utført av Bravida. Overflateoppussing utført som egeninnsats. Se tilstandsrapport. Bad 1, 2004: Overflateoppussing utført som egeninnsats. Rørleggerarbeid utført av Bravida. Se også tilstandsrapport.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Bad 2, 2011: Ny membran og fliser i dusjsonen. Bad 1 2004: Dusjkabinett innmontert. (For å unngå vann direkte på gulv). Se forøvrig tilstandsrapport

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

Hvis ja, beskrivelse: Skjedde en sjelden gang med tilbakeslag i kjellersluk. Årsak: De gamle soilrørene ut til septik lå med feil fall ("knekk" i røret ut, har vært der fra byggeåret). Pigget opp kjellergulv, og la nye PVC rør i hele kjeller og ut til septik. Utført av bekjent med fagbrev. Ingen tilfeller siden.

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: Se også punkt 4.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Verified by Idfy 29.02.2020

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse	Ilsted i 1 etg og pipe er godkjent av feiervesenet ved kontroll. Ildsted i 2. etg har fyringsforbud grunnet for liten avstand til brennbart materiale. (Veggen).

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

Hvis ja, beskrivelse	Kommer enkelte ganger på høsten inn mus. Forekomsten begrenser seg til overgangen høst/vinter. De er kun observert i sideloft i 2. etg, og taes med feller. Musene er aldri observert, eller har lagt igjen spor andre steder i huset. Mus har aldri etablert seg i boligen. Forekomsten er betydelig redusert etter skifte av kledning på øst og sørvegg, samt beskjæring av busker inntil bygningen. Sukkermaur (små sorte) kommer inn på våren, forsvinner etter svært kort tid. Observeres som regel kun på det største badet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar	Nei. Skjeggkre er ikke obsertvert. Sølvkre observeres en sjelden gang,og kun på badene. Fanget 3 stk i felle siden desember.

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	Ikke i min botid.

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	Bravida / Storm elektro
Redegjør for hva som er gjort og når	Vifte og lys på baderom 2 tilkoblet eksisterende punkt av eier. Lys bad 1 tilkoblet eksisterende punkt av eier. Kjøkken 2009: Elektrikerarbeid utført av Installatør (Bravida). Elektrisk arbeid i fbm utekontakt til varmepumpe utført av El Partner i 2018.

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	El anlegget kontrollert av Bravida etter pålegg, ca 2014. Ingen utbedringer pålagt.

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

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

Verified by
Idfy
29.02.2020

Kommentar | Vedtatt i kommunen tilknytning til offentlig kloakk.

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

Kommentar

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

Kommentar

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

Hvis ja, beskrivelse | Tilstandsrapport utarbeidet i fbm salg. Se rapport i salgsoppgaven.

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

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

☐ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Rørleggerarbeid i fbm oppussing av kjøkken i 2009 utført av rørleggerfirma, inkludert installasjon av ny varmtvannstank. Parketten på kjøkkenet, under kjøleskapet er noe delaminert grunnet kondenslekkasje fra kjøleskapet. Byttet kondensoppsamler under kjøleskapet til en bedre type.

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 Idfy. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by Idfy 29.02.2020

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 forsikringsavtalelovens 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. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien 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.

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).

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.

Pettersen, Harald Johan

Signert av



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

Verified by
Idfy
29.02.2020

Rygge kommune

Deres ref.
Vår ref. **19/950-6**
Saksbeh. **Torbjørn Moe**
Arkiv **M38**
30.09.2019

Oppstart av prosjekt «Kirkeveien VA».

Prosjektet omfatter sanering av spredte avløp i nedslagsfeltet Kureåa (Kirkeveien, Østmarkaveien og Balke). Det vil bli anlagt nye hovedledninger for vann- og avløp (inkl kabeltrasé) langs Kirkeveien, fra Larkollveien til Kurefjordveien – Prosjektet vil utløse krav til tilknytning til kommunalt trykkavløpssystem og ny vannledning.

Generell foranledning/bakgrunn:
Det er EU's rammedirektiv for vann (vanndirektivet) som utløser kravet om fullstendig opprydding av forurensningen i alle kystbekkene i Rygge kommune. Dette er sårbare resipienter og siktemålet er å opprettholde/oppnå såkalt "god miljøtilstand" i alle vannforekomster (elver, bekker, innsjøer, kystvann og grunnvann), innen 2021. Det vil være av stor betydning å få bedret vannkvaliteten i kystbekkene i Rygge og prosjektet er tatt inn i handlingsplanen for vannområdet MORSA. Tiltakene er også tatt med i kommunens saneringsplan for avløp i perioden 2012-2021 (politisk vedtak). Krav til gjennomføring av direktivet er hjemlet i plan- og bygningsloven, forurensningsloven og vannressursloven. Når kommunen etablerer kommunal avløpsledning i rimelig nærhet til eiendom med privat avløp, så kan kommunen pålegge eier å knytte seg til ny kommunal ledning.

Prosjektet omfatter i utgangspunktet ca 44 boligenheter som planlegges tilkoblet ny kommunal hoved vann- og avløpsledning. Samtidig vil det bli tatt med varerør for fiberkabel. Kommunen anlegger en hovedstreng som hver enkelt boligeier vil måtte koble seg til med sine private stikkledninger. Hovedstrengen av VA og varerør for fiberkabel bekostes av kommunen. De private stikkledningene som senere skal knyttes til hovedledningene, vil boligeier måtte bekoste selv. Grunneiere som berøres av hovedtraséen vil få tilsendt en standard grunneieravtale for signering mellom grunneier og kommunen.

Kommunen ønsker å starte gravingen så snart avtaler med grunneiere er på plass og entreprenør er valgt. I planområdet er terrenget relativt flatt og man ser derfor kun en løsning med trykkavløpsystem. Denne løsning innebærer private kloakk-pumpestasjoner for boligene. Det kan nevnes at den øvre kostnadsgrense for den enkelte boligeier for tilknytning til kommunal ledning, er fastsatt til kr 250.000,- pr bolig. Fastsettelsen av kostnadsgrensen er et politisk vedtak fra 2011 (Arkivsak

Postadresse:
Rygge kommune
v/Moss kommune
Postboks 175, 1501 Moss
Besøksadresse: Moss rådhus, Kirkegata 15

E-post
postmottak@rygge.kommune.no

Tlf. sentralbord 69 26 43 00
Tlf. direkte **69 26 44 67**
Telefaks 69 26 43 01

Org.nr.
959 272 492

11/2933). Kostnadsgrensen vil i tillegg justeres utfra konsumprisindeks fram til oppstart for det enkelte tiltak (Arkivsak 14/1260). Grensen er å forstå som veiledende og vurderes i hvert enkelt tilfelle.

Veien videre.

- Berørte hjemmelshavere vil bli innkalt til et orienteringsmøte. Vi kommer tilbake til dette.
- Kommunen har engasjert konsulentforetaket Cowi som prosjekterer VA-anlegget.
- Kommunen utarbeider standard avtaler mellom berørte grunneiere og kommunen, for anleggelse av kommunale hovedledninger over privat grunn. Avtalene skal tinglyses. Når avtalene er inngått og tinglyste, kan anskaffelsesprosessen starte (valg av entreprenør).
- Når entreprenør er valgt kan boligeiere (hjemmelshavere) velge å innlede et eventuelt kontraktsforhold med kommunens entreprenør (valgfritt) for graving av egne stikkledninger som tilknyttes kommunalt anlegg. Alternativt kan det velges egen entreprenør (sistnevnte valg utløser søknadsplikt etter plan- og bygnings loven).
- Oppstart og gjennomføring av VA-anlegget.

Hjemmelsgrunnlag.

Plan- og bygningsloven: § 27-2.Avløp
Forurensningsloven: § 23.(rett og plikt til tilknytning til eksisterende avløpsanlegg)

Politiske vedtak

1. Øvre kostnadsgrense for tilkobling til kommunalt nett –sak **11/2933** KS 15.12.2011
2. Tilkobling til kommunalt avløpsnett – Øvre kostnadsgrense – prinsipielle avklaringer for landbrukseiendom. Sak **14/1260** KS 25.09.2014

Eventuelle spørsmål kan ingeniør Morten Johansen (telefon 992 04 221) eller undertegnede.

Med hilsen

Torbjørn Moe
prosjekt.ing. VVA

Dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ikke håndskrevet signatur

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RINGSTAD	Beregnet areal	1402.1
Etablert dato	28.06.1955	Historisk oppgitt areal	1403
Oppdatert dato	25.09.2009	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.01	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.	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		175/6
Skylddeling Skylddeling	28.06.1955		175/1 (-1403), 175/6 (1403)
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	25.09.2009		0136-Mnrmangler, 175/1, 175/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6584470.76	596741.68	0	Ja	1402.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
PETTERSEN HARALD JOHAN F110761*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ØSTMARKAVEIEN 1 1570 DILLING	Bosatt i Norge (B)

Adresse

Vegadresse: Østmarkaveien 1

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1570 DILLING	Kirkesogn	02040401 Rygge
Grunnkrets	1106 VANG	Tettsted	
Valgkrets	11 VANG		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6523811		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1956
2	6523811	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	24.11.1986
3	6531369		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	25.09.1991

1: Bygning 6523811: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1956

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	243
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	243
Opprinnelseskode	Generert pga tilbygg	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	01.01.1956	10.04.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Østmarkaveien 1	H0101	175/6	243	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	44	0	44	0	0	0
H01	1	136	0	136	0	0	0
K01	0	63	0	63	0	0	0

2: Bygningsendring 6523811-1: Tilbygg, Tatt i bruk 24.11.1986

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet, Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.10.1985	08.10.1985
Igangsettingstillatelse	28.04.1986	28.04.1986
Tatt i bruk	24.11.1986	24.11.1986

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Østmarkaveien 1	-	175/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	48	0	48	0	0	0

3: Bygning 6531369: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 25.09.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	80
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
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	19.02.1991	19.02.1991
Igangsettingstillatelse	27.05.1991	27.05.1991
Tatt i bruk	25.09.1991	08.10.1991

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	175/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	34	34	0	0	0
H01	0	0	46	46	0	0	0

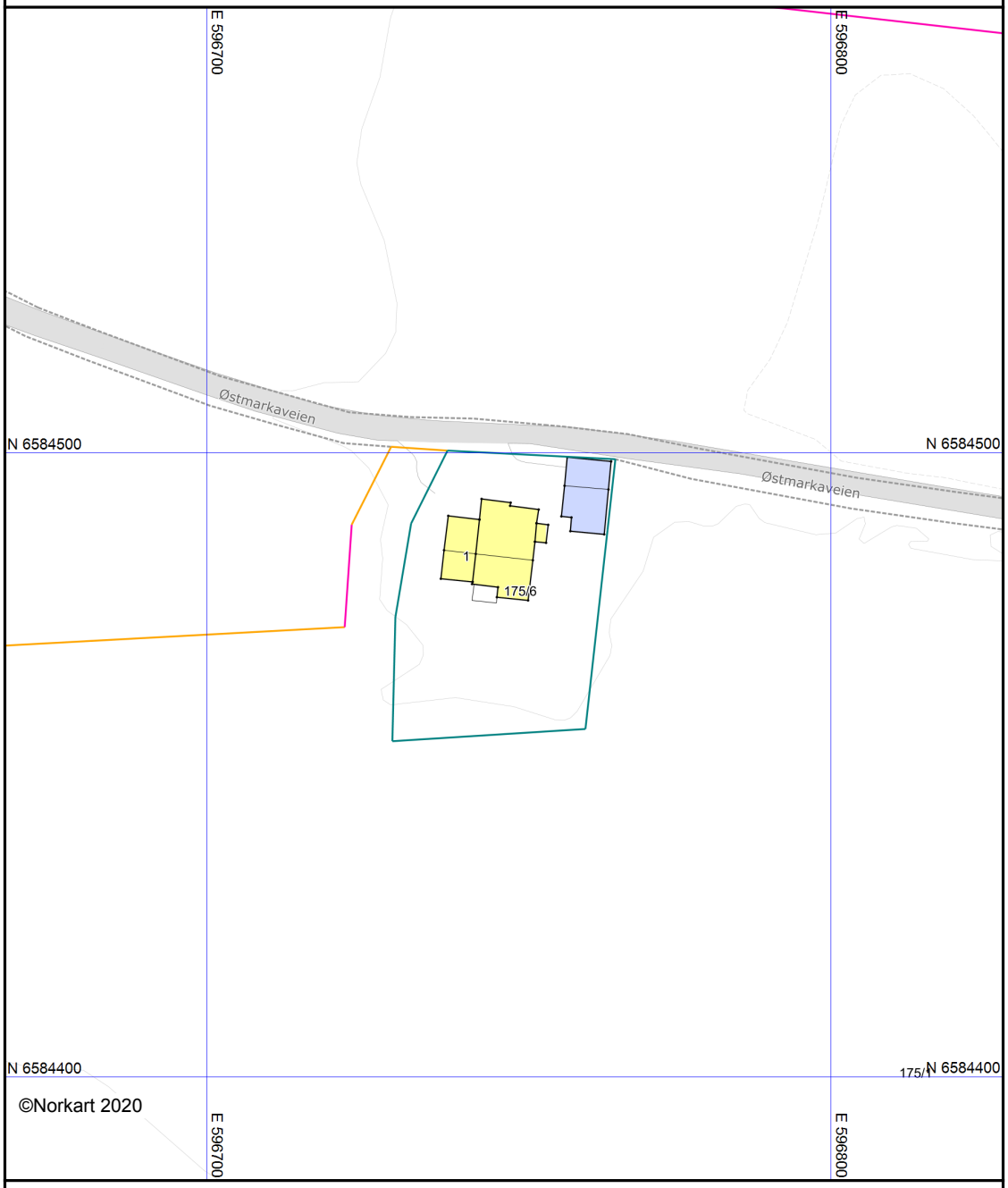
Grunnkart

Moss kommune

Eiendom: 175/6
Adresse: Østmarkaveien 1
Dato: 17.01.2020
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Moss kommune

Kommunenr: 3002
Postadresse: Postboks 175
Postnr./-sted: 1501 Moss
Telefon: 69248000
Email: post@moss.kommune.no
Hjemmeside: http://www.moss.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Dato: 22.01.20

Gnr.: 175 Bnr.: 6 Fnr.: Snr:
Adresse: Østmarkaveien 1

Vannmåler

	Tilknyttet (sett kryss)
Vannmåler	X
Siste avleste dato	31.12.2019
Målerstand	1599
Forskuddsberegning	41 m3, kun vann

Kommunale avgifter og gebyr

Kommunale avgifter utgjør pr år kr 11.694,- m/mva

Avgiftstype	**Beløp**
Eiendomsskatt	Kr 1.135,83
Renovasjon	Kr 520,83
Feiing	Kr 77,09
Vann	Kr 111,55
Avløp	Kr
Årsgebyr vann	Kr 104,16
Årsgebyr kloakk	Kr
Sum terminbeløp	Kr 1.949,-

Vi har 6 terminer pr. år med forfall 20.03, 20.05, 20.07, 20.09, 20.11, 20.01

Merknader: Kun vann, evt slamtømming kommer i tillegg.

	Moss kommune **Kommunenr.:** 0104 **Postadresse:** Postboks 175 **Postnr./-sted:**1501 MOSS **Telefon:** 69 24 80 00 **Telefaks:** 69 24 80 01 **Email:** post@moss.kommune.no **Hjemmeside:** http://www.moss.kommune.no	16.01.2020

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	**175**	Bnr.:	**6**	Fnr.:	Snr.:
Adresse:	**Østmarkaveien 1, 1570 DILLING**				

1800 Tilknytning til offentlig nett for vann og avløp

	Tilknyttet (sett kryss)			**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Offentlig nett ☒	Privat nett ☐		☐
Kloakk	Offentlig nett ☐	Privat nett ☒	Via septiktank ☐	☐
Ferdig separatsystem	Ja ☐ Nei ☐			
Foreligger det pålegg / heftelser / annet ?			Ja ☐ Nei ☒	
I tilfelle hvilke / beskrivelse :				

Kommentar:

Moss kommune

Adresse: Postboks 175, 1501 MOSS
Telefon: 69 24 80 00

Utskriftsdato: 17.01.2020

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Moss kommune

Kommunenr.	3002	**Gårdsnr.**	175	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østmarkaveien 1, 1570 DILLING								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	201101
Navn	
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Gjeldende plan
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 1 402 m^2 **Arealbruk** Landbruk-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR),Nåværende
	Delareal 1 402 m^2 **KPHensynsonenavn** H570 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø
	Delareal 2 804 m^2 **KPHensynsonenavn** H220 **KPStøy** Gul sone iht. T-1442
	Delareal 1 402 m^2 **KPHensynsonenavn** H210 **KPStøy** Rød sone iht. T-1442

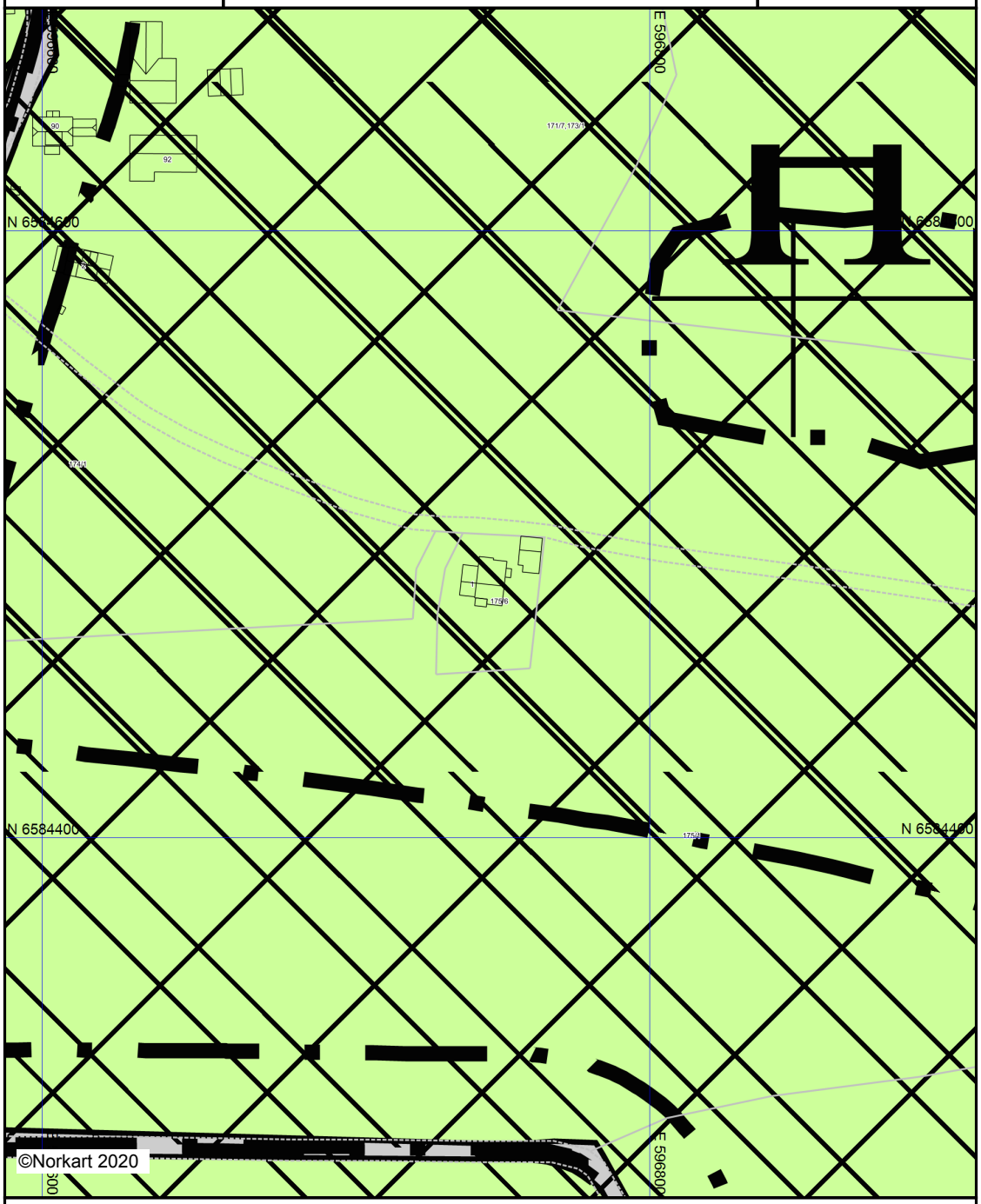
Moss kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 175/6
Adresse: Østmarkaveien 1
Dato: 17.01.2020
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Moss kommune **Kommunenr.:** 0104 **Postadresse:** Postboks 175 **Postnr./-sted:**1501 MOSS **Telefon:** 69 24 80 00 **Telefaks:** 69 24 80 01 **Email:** post@moss.kommune.no **Hjemmeside:** http://www.moss.kommune.no	16.01.2020

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	**175**	Bnr.:	**6**	Fnr.:	Snr.:
Adresse:	**Østmarkaveien 1, 1570 DILLING**				

1800 Tilknytning til offentlig nett for vann og avløp

	Tilknyttet (sett kryss)			**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	Offentlig nett ☒	Privat nett ☐		☐
Kloakk	Offentlig nett ☐	Privat nett ☒	Via septiktank ☐	☐
Ferdig separatsystem	Ja ☐ Nei ☐			
Foreligger det pålegg / heftelser / annet ?			Ja ☐ Nei ☒	
I tilfelle hvilke / beskrivelse :				

Kommentar:

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Ringstad, Dilling		75	6	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Tilbygg	Boligbygg	20.09.85	dato 25.09.85	sak

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Bjørn Frøland,	Ringstad, 1570 Dilling	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
" "	" " "	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Rygge rådhus, den 02.02.87

Bjørn Christiansen
bygningssjefen

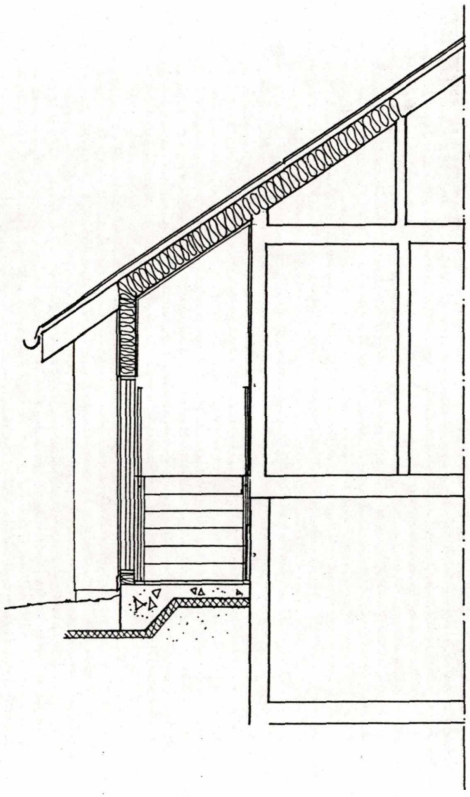
Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

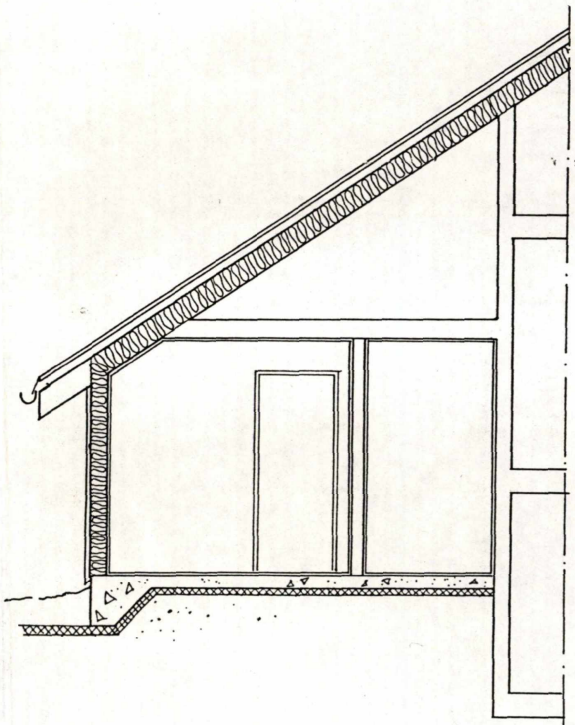
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5109 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09



snitt C

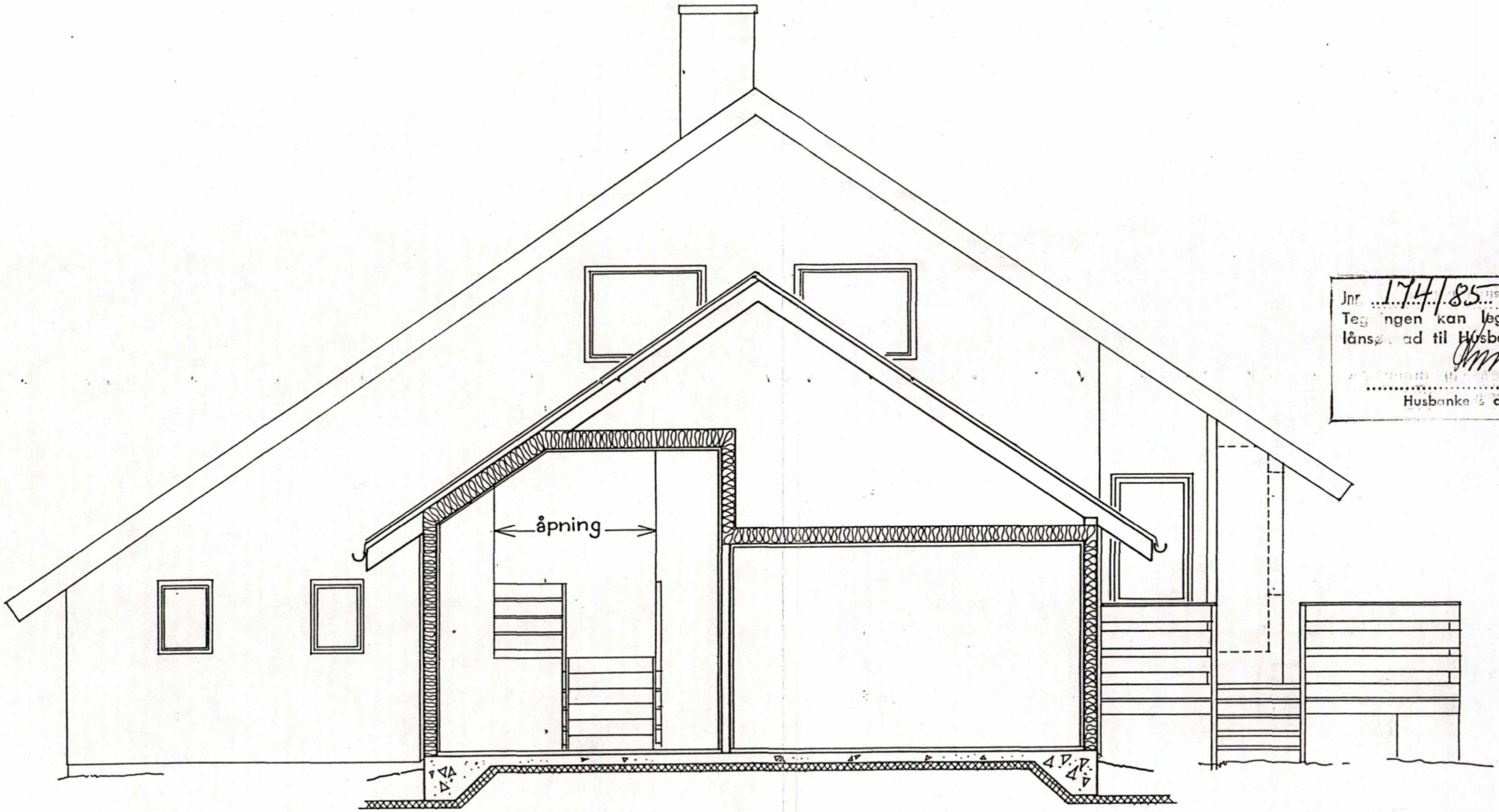


snitt B

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 25.9.1985

Jnr 174/85 Dato 16/4-85
Tegningen kan legges til grunn for lånsutbetaling fra Husbanken
distriktsarkitekt

BYGGHERRE Bjørn Frøland	SAK/TEGN.NR.: 8511 / 3	KNUT E. NORRVALL. arkitekt mnal
BYGGESTED Dilling, Rygge	snitt B og C	
SAK ombygging av ene-. bolig i forbindelse med funksjonshemming	MÅL 1:50	DATO TEGN. 11.6.85 TS

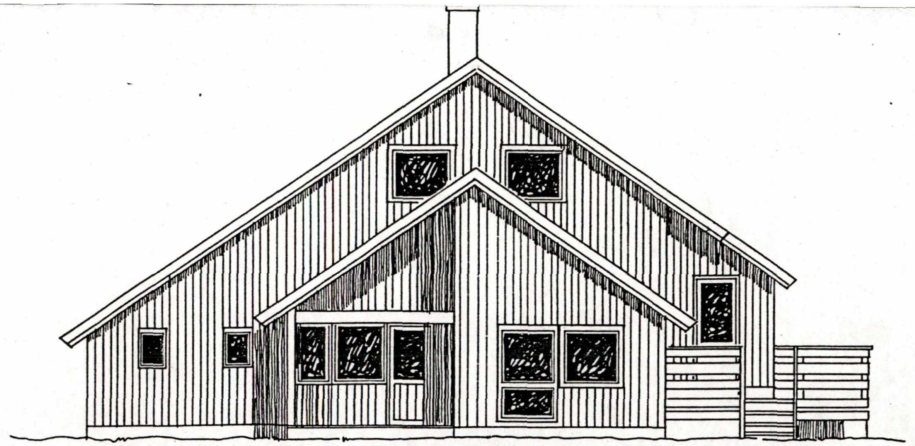


snitt A

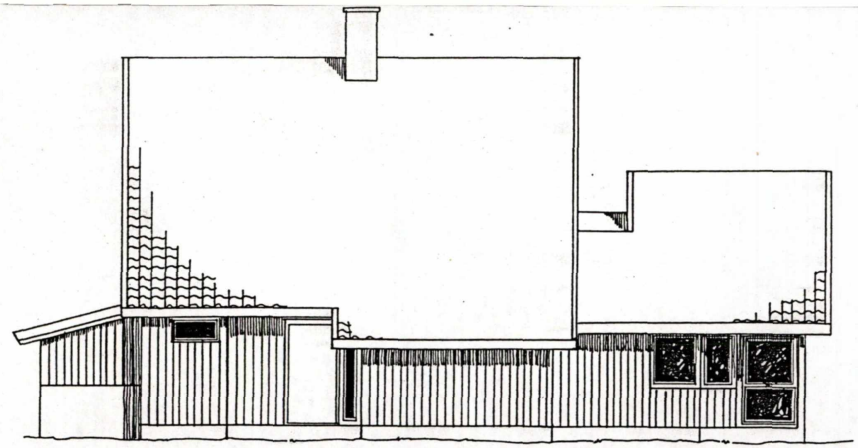
Jnr 174/85 Dato 16.11.85
Tegningen kan legges til grunn for lånsøknad til Husbanken
Husbanken distriktsarkitekt

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
DATO 25.9.1985

BYGGHERRE Bjørn Frøland	SAK/TEGN.NR.: 8511 / 2	KNUT E. NORRVALL. arkitekt mnal
BYGGESTED Dilling, Rygge	snitt	
SAK ombygging av ene-bolig i forbindelse med funksjonshemming	MÅL 1:50	DATO 11.6.85 TEGN. TS



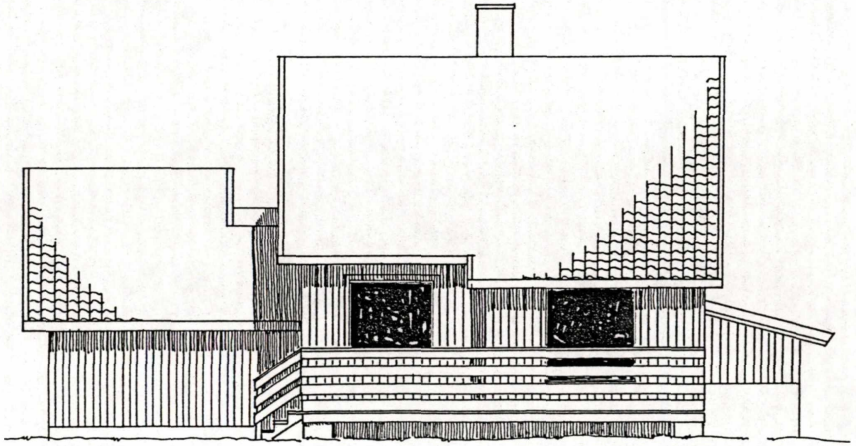
fasade vest



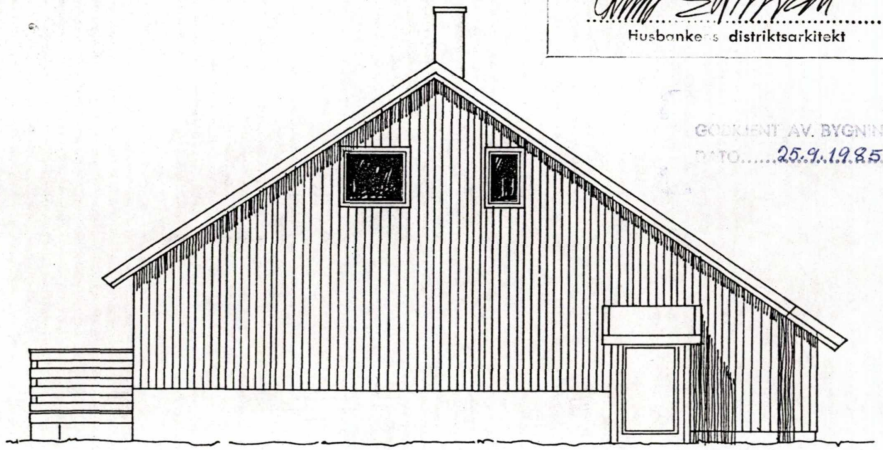
fasade nord

Jnr. 174/85 Dato 14/7 85
Tegningen kan legges til grunn for lånsøknad til Husbanken.
Husbankens distriktsarkitekt

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
DATO 25.9.1985

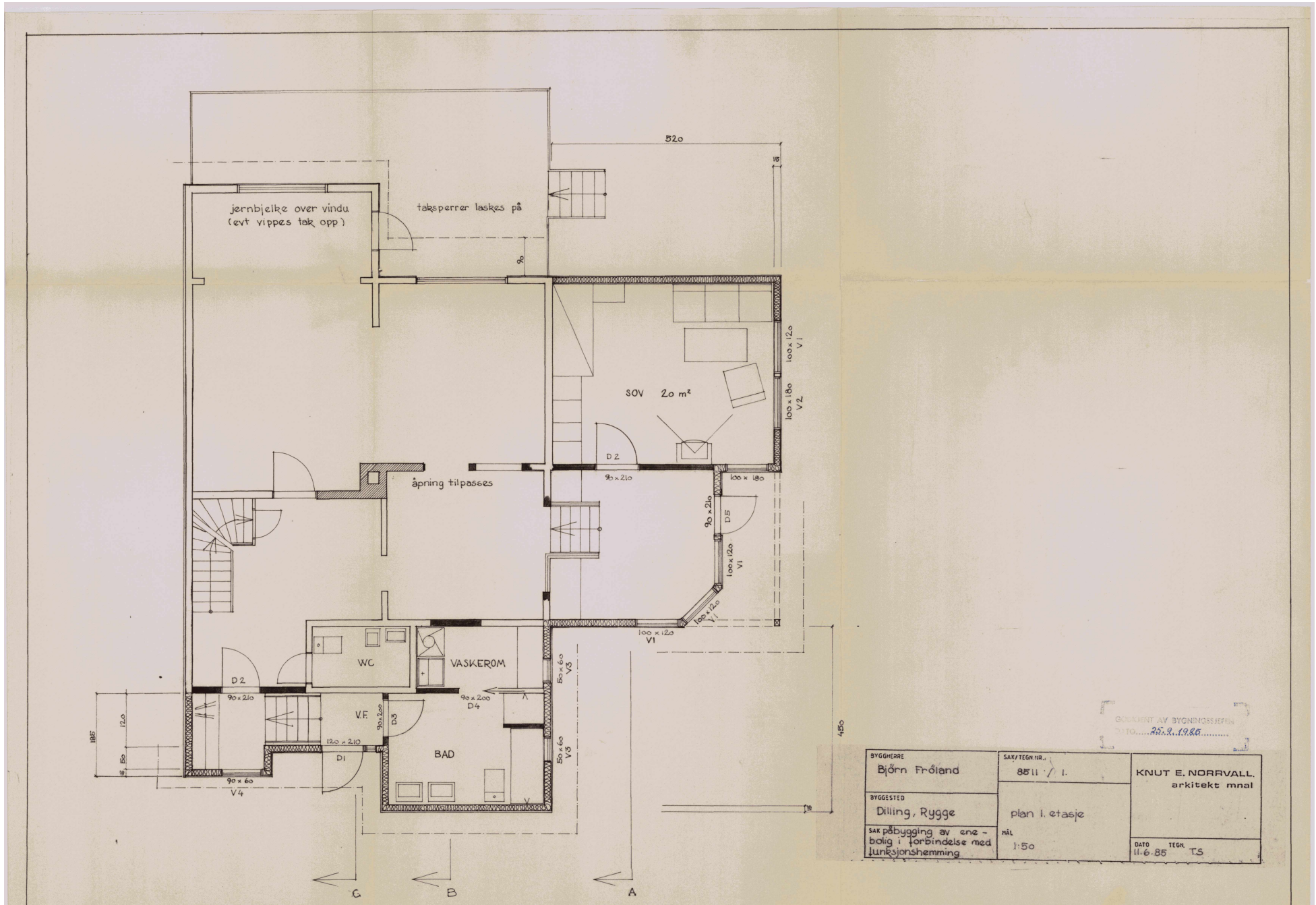


fasade syd

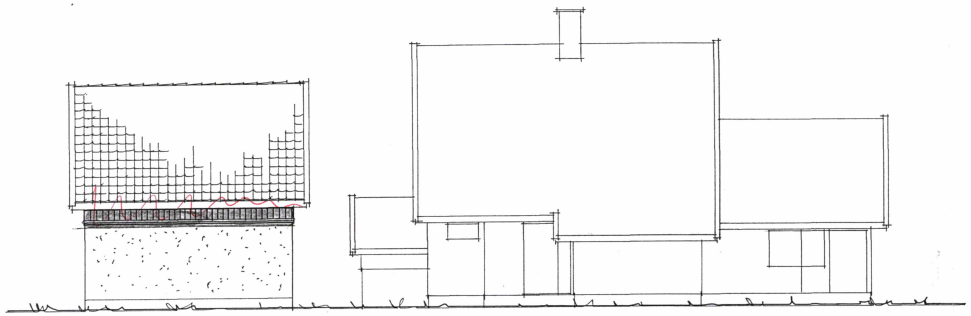


fasade øst

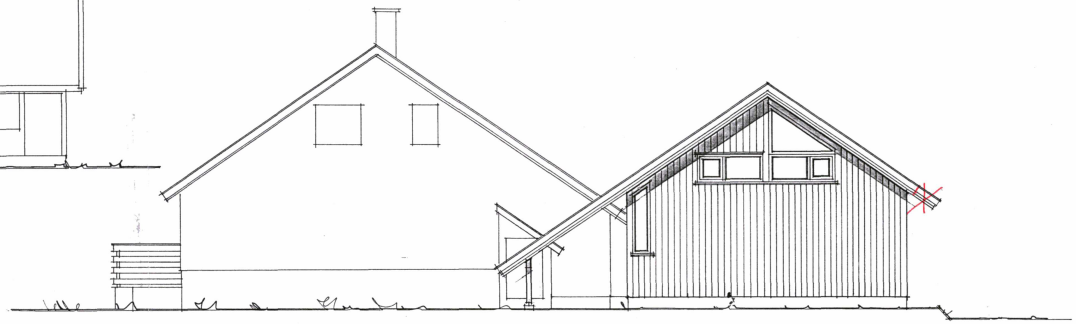
BYGGHERRE: Björn Frøland	SAK/TEGN NR.: 8511/4	KNUT E. NORRVALL arkitekt mnal
BYGGESTED: Dilling, Rygge	fasader	
SAK: Ombygging av enebolig i forbindelse med funksjonshemming	MÅL: 1:100	DATO: 19.6.85 TEGN: TS



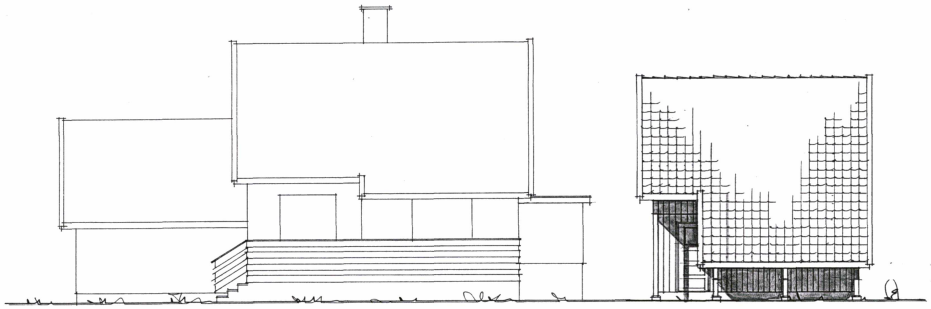
0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S



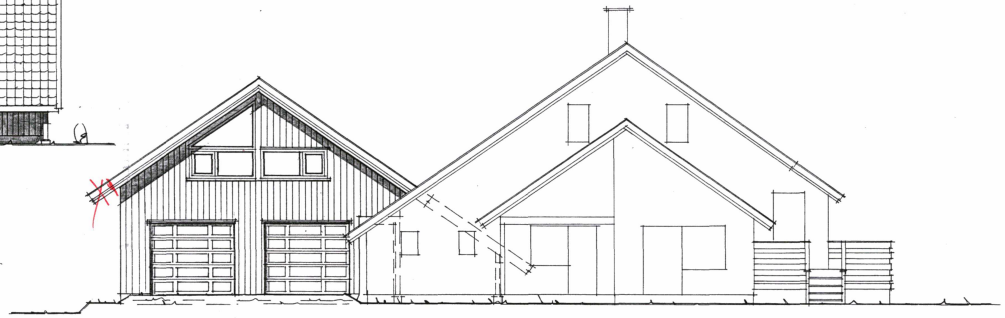
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

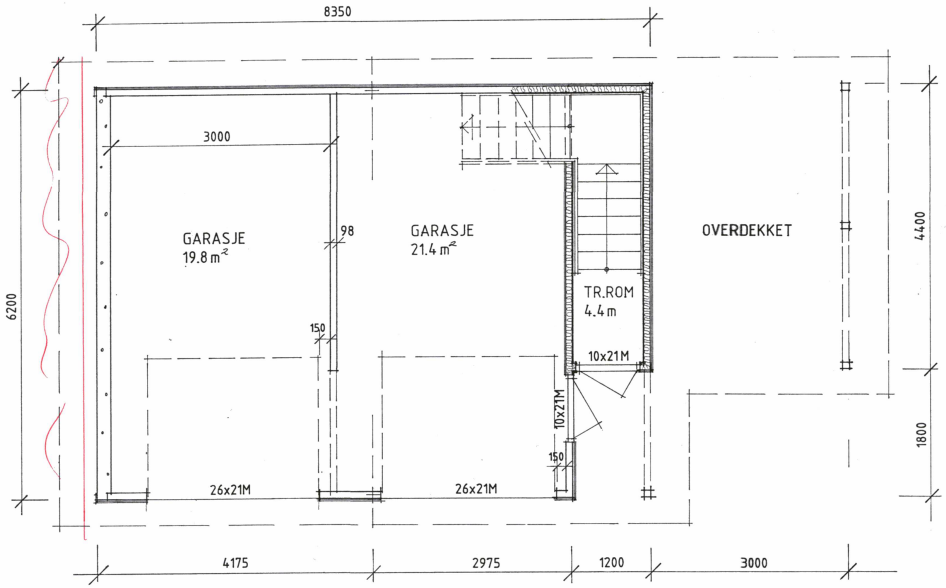


FASADE MOT VEST

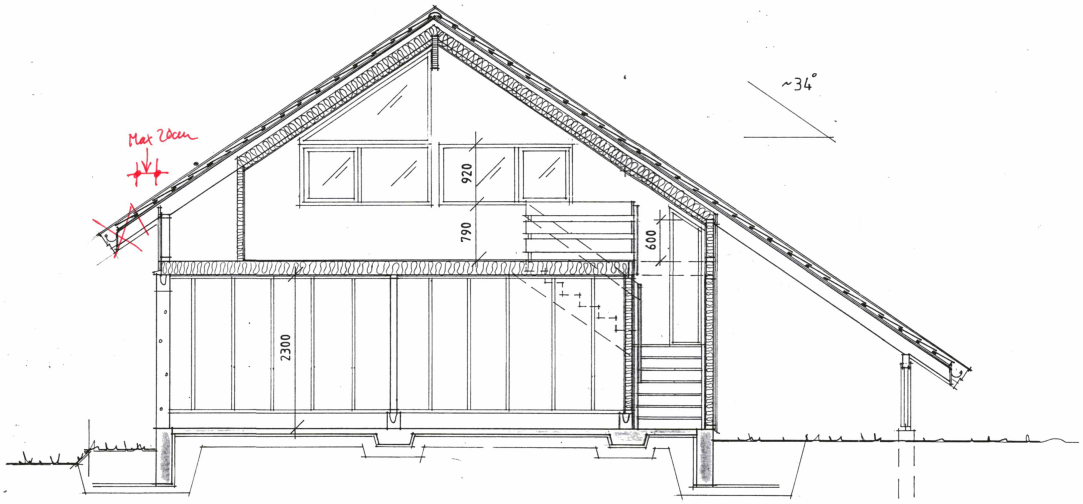
RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING
GODKJENT DATO 20.02.91 SIGN

BYGGHERRE BJØRN FRØLAND „RINGSTAD" G nr. 75 B nr. 6 DILLING	MÅLESTOKK 1:100
PROSJEKT GARASJE OG KONTORBYGNING FASADER	DATO 18.12.90
	TEGN. KAS
	TEGN. NR. 03

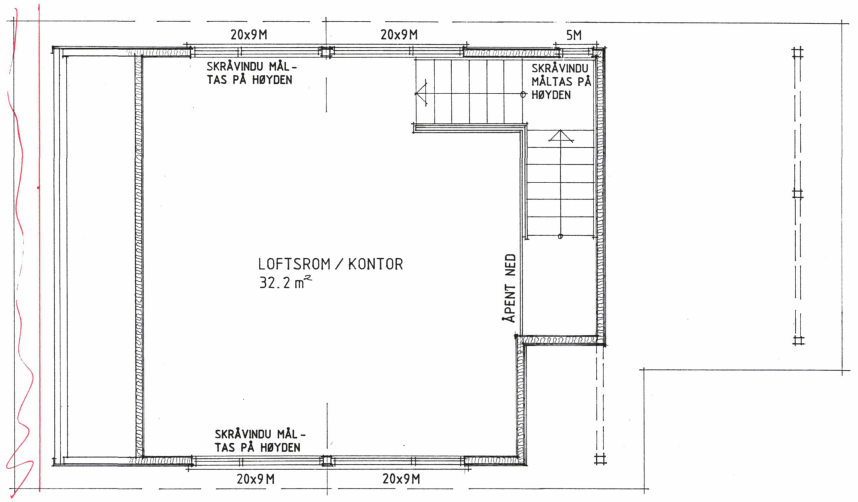
0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S



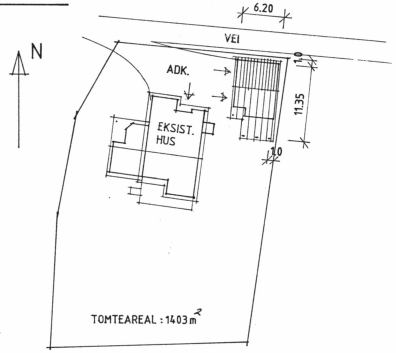
PLAN GARASJE



SNITT



PLAN LOFTSETASJE / KONTOR



SITUASJONSPLAN
(Tracet av målebrev)
MÅL = 1:500

BRUTTO UTV. GRUNNFLATE : 49.6 m²

RYGGE KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
BYGNINGSAVDELING
GODKJENT 2C0291

BYGGHERRE BJØRN FRØLAND „RINGSTAD" G nr. 75 B nr. 6 DILLING	MÅLESTOKK 1:50
PROSJEKT GARASJE OG KONTORBYGNING PLANER OG SNITT	DATO 18.12.90
	TEGN. KA
	TEGN. NR. 02

0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Notater



Rådgiver

Vil du ha en prat med oss?

Ring på 05700 eller send e-post: epost@sparebank1.no for en avtale med en rådgiver.

SpareBank 1 ØSTFOLD·AKERSHUS



Kenneth Hareide

Eiendomsmegler MNEF - Daglig leder

92413005

kenneth.h@eiendomsmegler1oa.no

Varnaveien 43E, 1526 Moss

I mitt yrke er jeg så heldig å treffe mange nye mennesker hver eneste dag!

Selv om jeg har jobbet som eiendomsmegler siden 1999, glemmer jeg aldri at mine oppdragsgivere ikke gjør dette hver dag! De fleste av oss skifter ikke bolig veldig ofte, kanskje bare noen få ganger i løpet av et helt liv.

Da er det greit å vite at jeg er tilgjengelig i hele salgsprosessen, har erfaring og fagkunnskap nok til at du blir fornøyd.



HELP Boligkjøperforsikring

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring.

PRISER
Borettslag/aksjeleilighet:
Kr 4 100
Selveierleilighet/rekkehus:
Kr 7 400
Ene-/tomanns-/frititdsbolig, tomt
Kr 11 500

PLUSS koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikring og fornyes årlig – om du ønsker det.

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**

Advokathjelp ved boligkjøpet.

Advokathjelp i saker mot selger/selgers forsikring + de viktigste rettsområdene i privatlivet.

- Samboeravtale/ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes i tillegg til boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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.

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

Budskjema

EiendomsMegler 1

BINDENDE BUD PÅ EIENDOMMEN

Østmarkaveien 1, 1570 Dilling
Gnr. 175, bnr. 6 i Moss kommune (Ideell andel 1/1.)
Oppdragsnr: 5230190360 / Kenneth Hareide

Bud stort kroner

Skriver kroner 00/100

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold

Ønsket overtagelsesdato / Akseptfrist / kl. :

FINANSIERINGSPLAN

Lån i	v/	tlf.	kr
Lån i	v/	tlf.	kr
Egenkapital i	v/	tlf.	kr
Finansiering kr	bekreftet av	Dato/kl.	
Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1		ja	nei

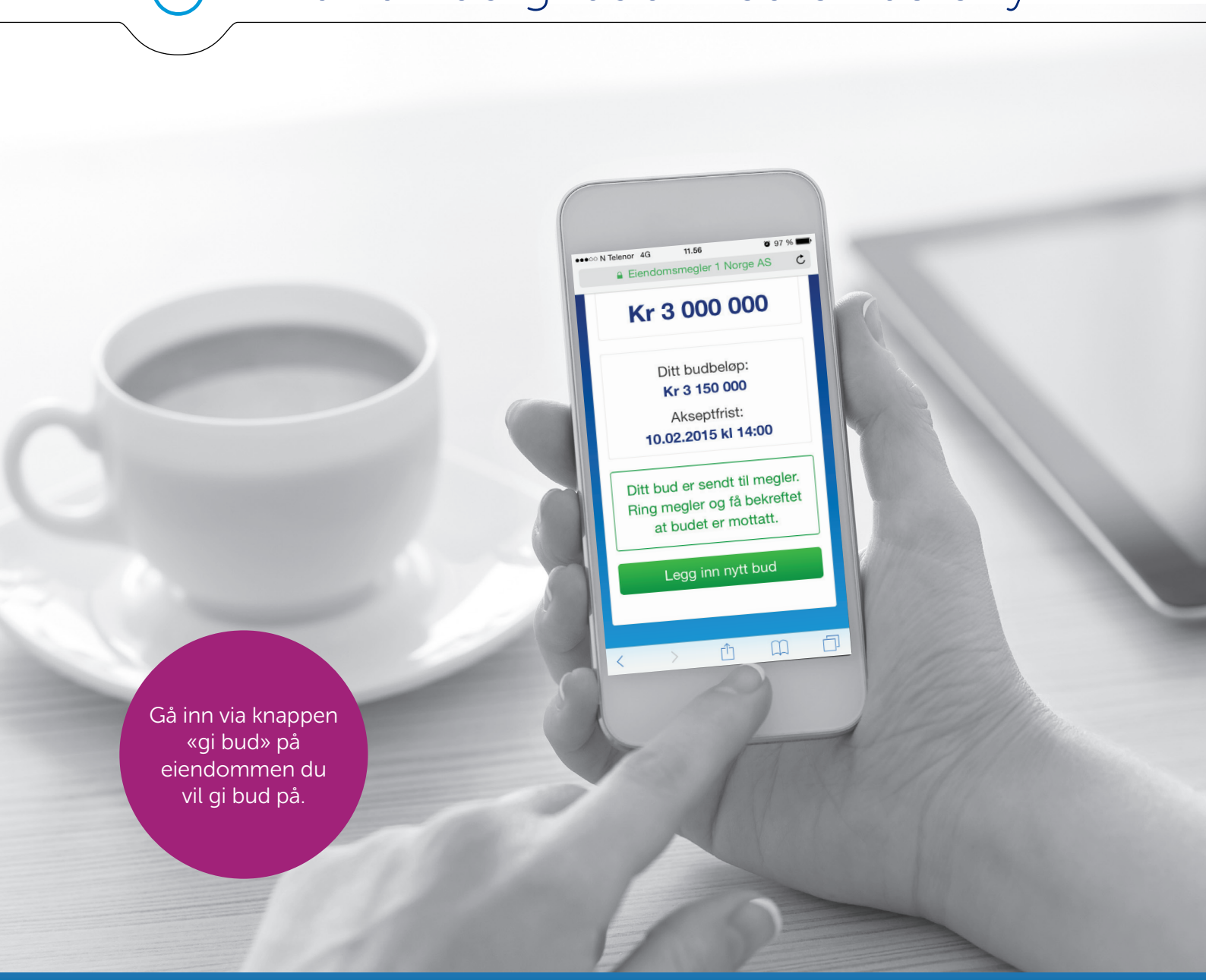
Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg samt å ha besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. EM1 anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen som er tilgjengelig på EiendomsMegler 1.no og FINN.no. Alternativt kan budskjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontoret. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

BUDGIVER 1		**BUDGIVER 2**	
Navn		Navn	
Personnr.	-	Personnr.	-
Tlf.	Mobil	Tlf.	Mobil
E-post		E-post	
Adresse		Adresse	
Postadr.		Postadr.	
Sted	Dato	Sted	Dato
Underskrift		Underskrift	

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Nå kan du gi bud med et tastetrykk



Gå inn via knappen «gi bud» på eiendommen du vil gi bud på.

DET ER TRYGT Å GI BUD ELEKTRONISK PÅ ALLE VÅRE BOLIGER, OG SÅ ENKELT GJØR DU DET:

- Start vår elektroniske tjeneste på eiendommen du vil gi bud på
- Legg inn bud

Ønsker du senere å øke budet ditt gjør du dette fra samme tjeneste.

Ring gjerne megler og få bekreftet at bud er mottatt. Megleren sørger hele tiden for å holde deg orientert om bud fra andre potensielle kjøpere.

Les før du gir bud

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

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 forbruker myndighetene 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 BUDGIVING

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 esignatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet 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.

Ditt nye hjem?

Solrik eiendom med romslig enebolig og stor garasje/verksted i idyllisk åkerlandskap. Landlig, men likevel sentralt!







Kontakt



Kenneth Hareide
Eiendomsmegler MNEF - Daglig leder

Telefon 92413005
Epost kenneth.h@eiendomsmegler1oa.no

EiendomsMegler 1 Moss
Org. nr. 833 384 252
Postboks 130
1501 MOSS
Telefon 480 14 803

www.eiendomsmegler1.no