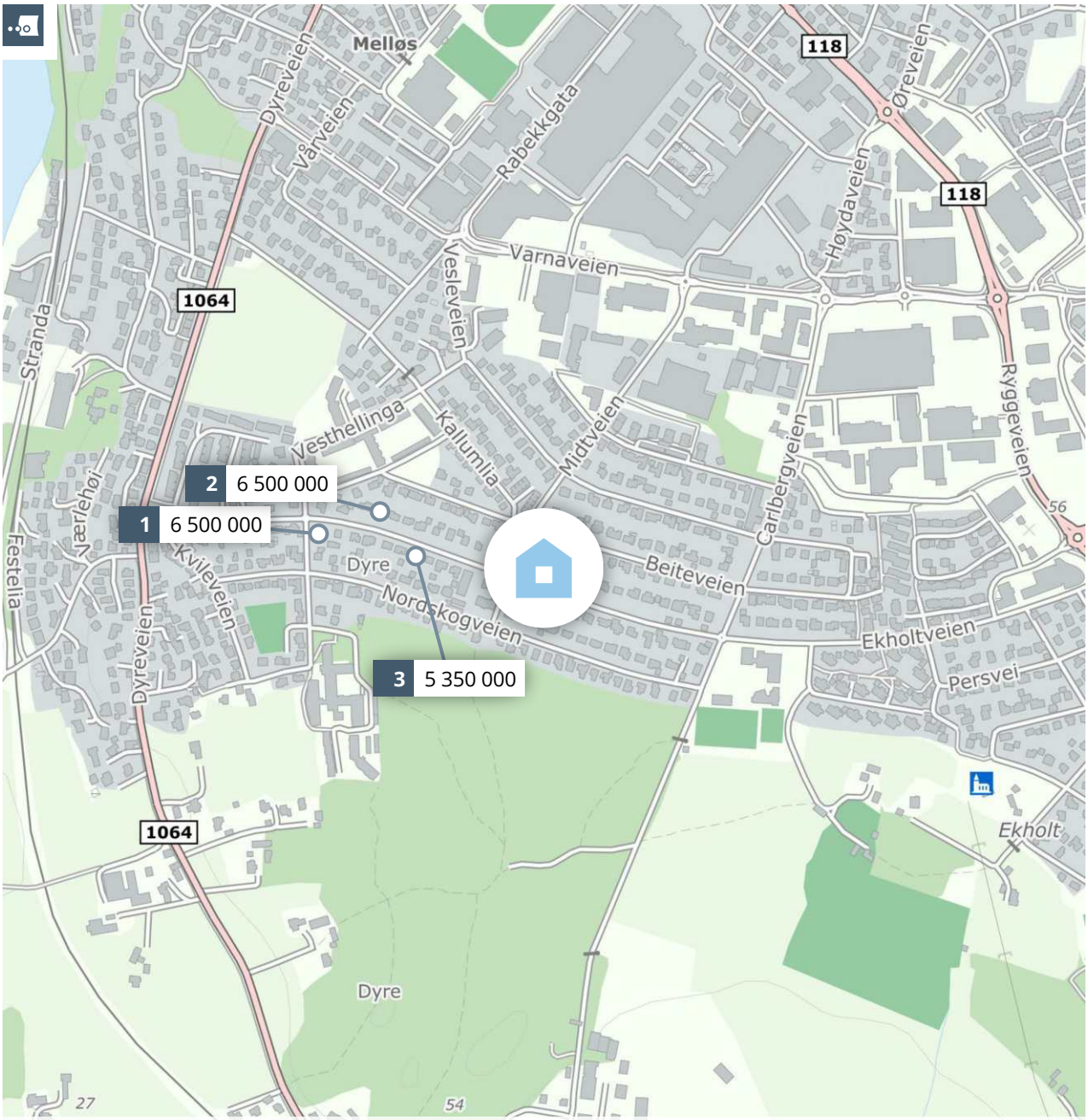
PRIVATMEGLEREN
MOSS

EKHOLTVEIEN 46



Meglers verdivurdering

EKHOLTVEIEN 46

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 16.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ekholtveien 46, 1526 MOSS

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1965

GNR 192 BNR 41 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS NORDSKOGEN

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	19 784
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	278 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ekholtveien 15				12.08.2025	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**29 279**
	222 m²	1958	1 101 m²	4 sov						
2	Ekholtveien 26				24.06.2025	6 500 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**40 881**
	159 m²	1967	1 053 m²	3 sov						
3	Ekholtveien 27				11.05.2026	5 690 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**25 845**
	207 m²	1957	938 m²	5 sov						

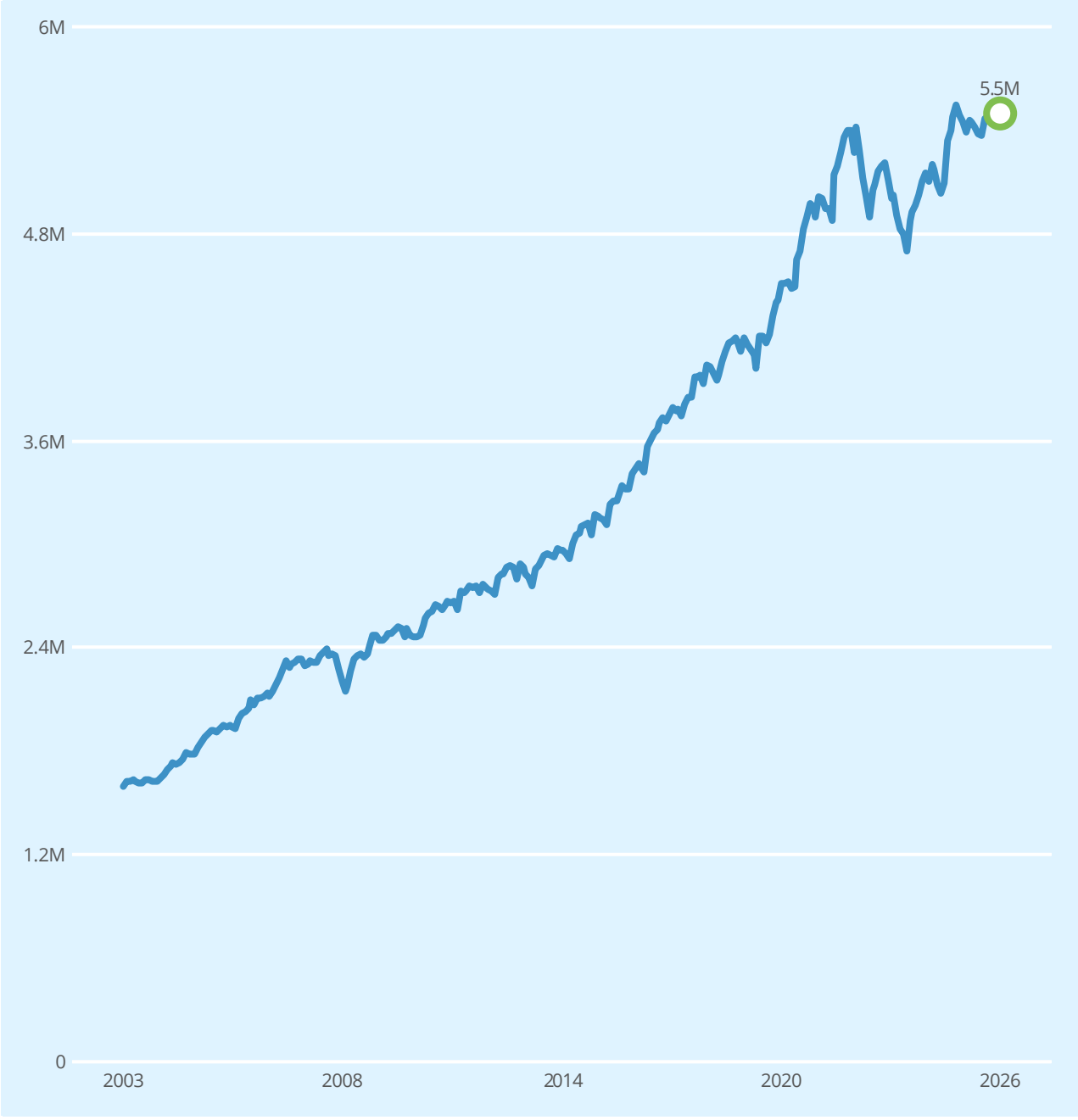
Ekholtveien 46 er en stor og innholdsrik familiebolig med flere muligheter. Huset er tegnet med tanke på å huse en familie og for å gjøre hverdagen så enkel som mulig. Her er det store, gode rom skapt for å være sammen, samtidig som det er flere soner hvor man kan trekke seg tilbake. Her vil du få en familievennlig bolig med kort avstand til skole og barnehage, og bussholdeplass rett i nærheten. Boligen har en flott opparbeidet hage med gode solforhold. Området er svært populært blant barnefamilier, med godt bomiljø og trygge omgivelser.
Boligen holder eldre standard med behov for oppgraderinger og moderniseringer. Det er et godt utgangspunkt for å skape din boligdrøm i et populært område, både med tanke på personlig tilpasning og verdiøkning.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i MOSS kommune nå

68
eneboliger til salgs

7.5M
7.3M
7 050 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
71
dager

Eneboliger solgt i MOSS kommune siste 3 mnd

82
eneboliger solgt

7.4M
7.2M
7 029 000 Prisantydning i snitt
6 879 000 Salgspris i snitt
6.6M

Solgt i snitt i løpet av
94
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 889 MOSS kommune i snitt siste 3 mnd

29 613 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

19 784 Ekholtveien 46 Totalpris 5 500 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Moss	Oppdragsnr.	116260121
Addresse	Ekholtveien 46		
Postnr.	1526	Sted	MOSS
Selgers navn	Solveig Marie Nielsen		
Selgers navn	Kjell Arve Nielsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Kjell Nielsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

2 ødelagte skuffer i kjøkkeninnredningen, samt løst dolokk i lite bad.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.06.2026

Signert av *Kjell Arve Nielsen*

Initialer selger:
K N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig med integrert garasje
Ekholtveien 46, 1526 MOSS
MOSS kommune
gnr. 192, bnr. 41

Sum areal alle bygg: BRA: 295 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13784-4731 **Eiendomsverdi ref nr:** LY4342

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk takst

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1965.
Boligen er tilbygget totalt tre ganger, på 1970- og 1980-tallet.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.
Garasje integrert i bygningskroppen.

Standarden er eldre og det må påregnes oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard og krav.

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

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

Oppsummert:
- Enebolig med innholdsrik og god planløsning.
- Oppgraderinger må påregnes.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 1965

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett, støpt dekke, fliser, belegg og teppe.
Veggoverflater av tapet, malt teglstein, mønstret tapet, malt mur, fliser og tapet.
I tak er det himlingsplater, takessplater og hvittet trepanel.
Åpne trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Kombinert ved- og parafinbrenner samt åpen peis i 1. etasje.
Vedovn i kjeller.
Varmepumpe i stue.
Varmekabler på det ene badet.
For øvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad 1 med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

Bad 2 med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmepumpe fra 2019.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering med ukjent høy alder.
Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.
Oljetank i stål på ca. 1000 liter (i bod under garasjerom).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

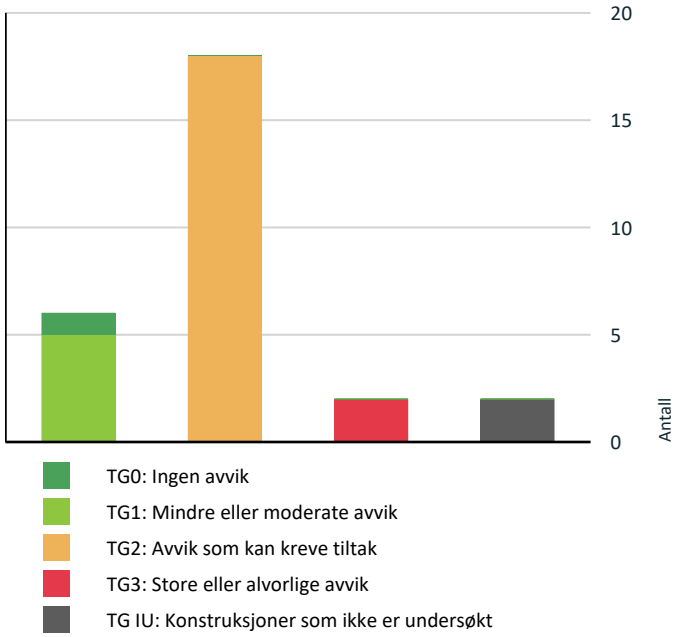
Enebolig med integrert garasje

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

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

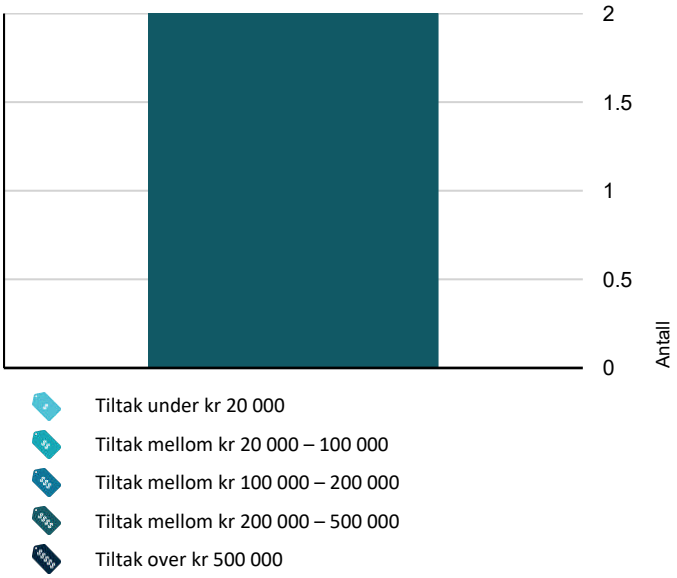
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold





UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betong takstein.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.

Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Deler av vegger er forblendet med teglstein.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning var en vanlig utførelsesmåte på oppføringstidspunktet og i tråd med datidens byggeskikk. Krav til lufting og fuktsikring har blitt skjerpet i senere tid, og forholdet vurderes derfor opp mot dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.
Undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Undertaket er misfarget og noe svertesopp observeres, vurderes relativt normalt på et eldre loft. Det måles dog tørre normale verdier på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Misfarging og svertesopp i undertaket på loftet er relativt vanlige tegn. Svertesoppen i seg selv er vanligvis ikke farlig for bygningskonstruksjonen, men den indikerer et underliggende problem. Årsaken er ofte kondens som følge av varmetap og/eller utilstrekkelig ventilasjon, forsterket av norske klimaforhold med kalde vintre og varme, fuktige somre.

Det understrekes at det ikke lot seg gjøre å inspisere alle områder av loftet, og det kan dermed forekomme skjulte feil og mangler som ikke lot seg avdekke på befaringsdagen.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmer i tre med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder terrassedør.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

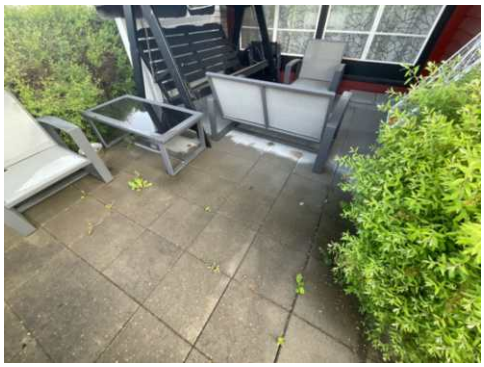




TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til terrasse på 16 kvm belagt med steinheller.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av parkett, støpt dekke, fliser, belegg og teppe.
Veggoverflater av tapet, malt teglstein, mønstret tapet, malt mur, fliser og tapet.
I tak er det himlingsplater, takessplater og hvittet trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt dekke til grunn i kjeller.
Etasjeskillere av tre.

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålaser i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Vurdering av avvik:

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

• Det registreres noe knirk stedvis.

Det er skjevheter i alle etasjer. Største skjevhet er målt i bod i 2. etasje. For øvrig mellom 15-30 mm på utvalgte steder og tilfeldig valgte steder i 1. og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Kombinert ved- og parafinbrenner samt åpen peis i 1. etasje.
Vedovn i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Selv med høy alder kan en pipe fungere godt hvis den er tatt vare på, men innvendig slitasje, sot, varme, og temperatursvingninger gjør ofte at rehabilitering kreves for trygg bruk.

Tilstandsrapport



TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke fysisk mulig med hulltaking på rom under terreng da det er murvegger i kjeller.

Se «Fuktsikring og drenering» for fuktmåling og vurdering.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpne trapper i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappene har en del slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappene bør slipes/behandles.





VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 1 med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dersom våtrommet skal tilfredsstille dagens forskrift må det totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Hvis rommet ikke skal oppgraderes innen rimelig tid bør det monteres dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad 2 med ukjent høy alder. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Forskriften gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt og sluk. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent høy alder.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

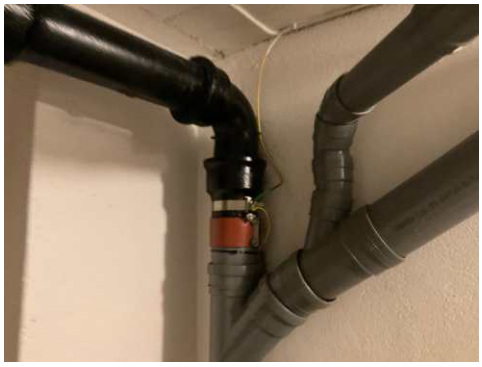
Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2019.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter fra nyere dato.
Montert i «vaskekjeller».

Avrenning er ok og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Rekvirent opplyser om at eier alltid har brukt fagfolk til arbeider på det elektriske anlegget.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ifølge rekvirent var det for mange år siden varmegang i en kontakt. Forholdet skal ha blitt utbedret av elektriker.
Basert på alder på det elektriske anlegget, anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av leire/løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med ukjent høy alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Vorteplast er ikke festet tilstrekkelig til topplist alle steder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved drenering av en eldre bolig er hovedtiltakene å grave opp rundt grunnmuren, installere et komplett system med drensrør, et drenerende sjikt (f.eks. knotteplast) og filterduk, samt å sørge for korrekt helling for å lede vannet effektivt bort fra bygget.

Vorteplast bør festes tilstrekkelig med tilhørende topplist.



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av Leca og betong.

Vurdering av avvik:

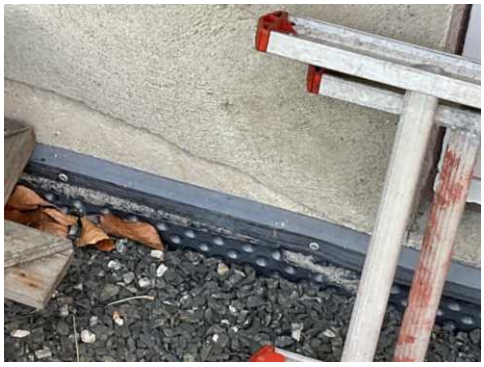
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør overvåkes, og tetting bør vurderes for å hindre vanninntrengning og frostskader.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flat tomt.
Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.
Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank i stål på ca. 1000 liter. Plassert i bod i kjeller (under garasjerom).
Dagtank (vippetank) plassert i trapperom til kjeller.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke parafin til oppvarming av boliger. Det er ikke krav om fjerning eller sanering av tanken så lenge den er plassert innendørs. Anlegget kan imidlertid benyttes med bioolje, men dette forutsetter ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Tanken/anlegget har høy alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Trapp til kjeller mangler rekkverk og har for store åpninger mellom trinn.

Trapp til 2. etasje mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

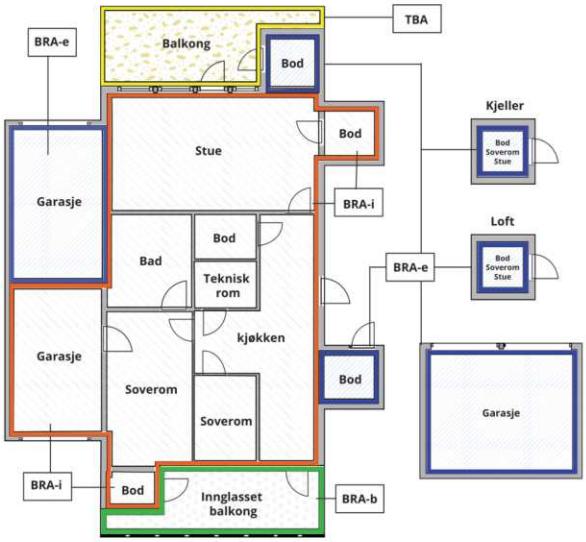
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig med integrert garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	96			96	
1. etasje	124			124	16
2. etasje	58			58	
Integrert garasje		17		17	
SUM	**278**	**17**			**16**
SUM BRA	**295**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, «vaskekjeller», bod 1, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5 (under garasjerom)		
1. etasje	Vindfang, trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, kjøkken, bad 1, bad 2, stue 1, stue 2		
2. etasje	Stue, soverom, bod		
Integrert garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Kjell Nielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	192	41		0	1061.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ekholtveien 46

Hjemmelshaver

Fester: Solveig Marie Nielsen

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med meget sentral beliggenhet på Ekholt i Moss kommune. Dette er et meget populært boområde, da det ligger stille og landlig, men likevel nær alle fasiliteter. Rekreasjonsområder med tur- og sykkelstier i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, idrettsanlegg og forretninger. Gangavstand til Rygge storsenter og handelsområdet rundt Rygge Storsenter som byr på treningssenter, bilbutikker, bowling, møbelforretninger, vinmonopol, bank, lege- og tannlegesenter og en rekke forretninger. Kun 10 minutter med bil til Larkollen med flotte badestrender, båthavn m.m. Flere golfbaner i nærområdet. Kun 45 minutter med tog til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

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

Byggemåte

Byggegrunn av leire/løsmasser. Grunnmur av Leca og betong. Støpt dekke til grunn i kjeller. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Deler av vegger er forblendet med teglstein. Saltakkonstruksjon tekket med betong takstein. Undertak av sutaksplater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LY4342

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oversiktskart

Adresse: **Ekholtveien 46, 1526 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/192/41/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1061 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026



Matrikkelkart

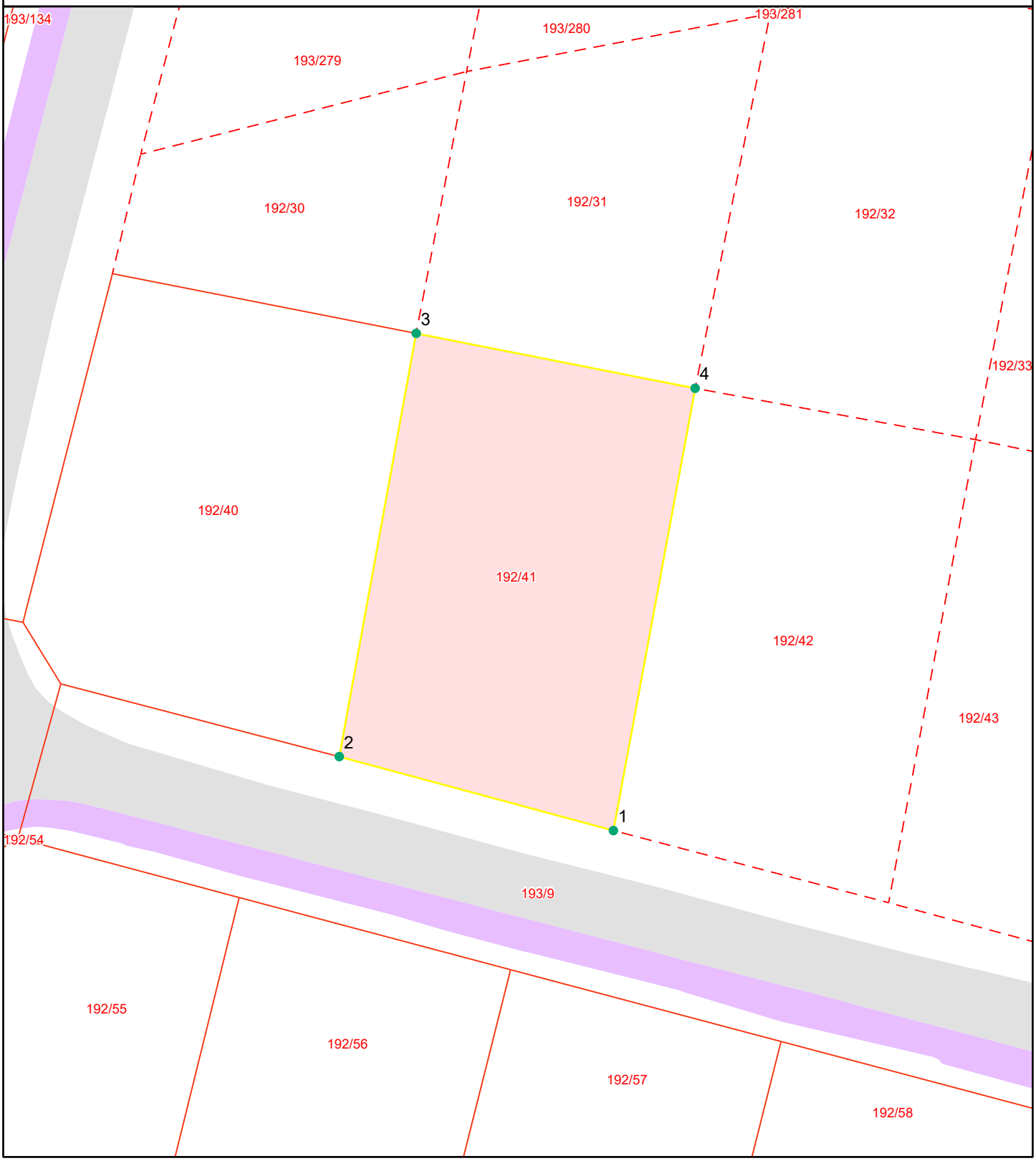
Adresse: **Ekholtveien 46, 1526 Moss**
Gnr/bnr: **3103/192/41/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1061 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1061 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6587112.55	594952.77	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	25	26.22	0
2	6587119.37	594927.47	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	39.67	0
3	6587158.37	594934.57	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Terrengmålt	13	26.25	0
4	6587153.31	594960.31	Ikke spesifisert	Umerket	Direkte innlagt på skjerm	25	41.48	0

Grunnkart

Moss kommune

Eiendom: 192/41
Adresse: Ekholtveien 46
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Kommunalforvaltningen

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.
Ekholtveien 46,		92	41	176

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Boligbygg	26.5.76	dato 10.6.76 sak 189/1976

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Arvid Nielsen,	Ekholtveien 46, 1500 Moss.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Arvid Nielsen,		

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 6. juli 1977,

for bygningssjef Christiansen,

Arne Tangen

Ing. ~~xxxxxx~~ Bygningskontrollør

Sendes:

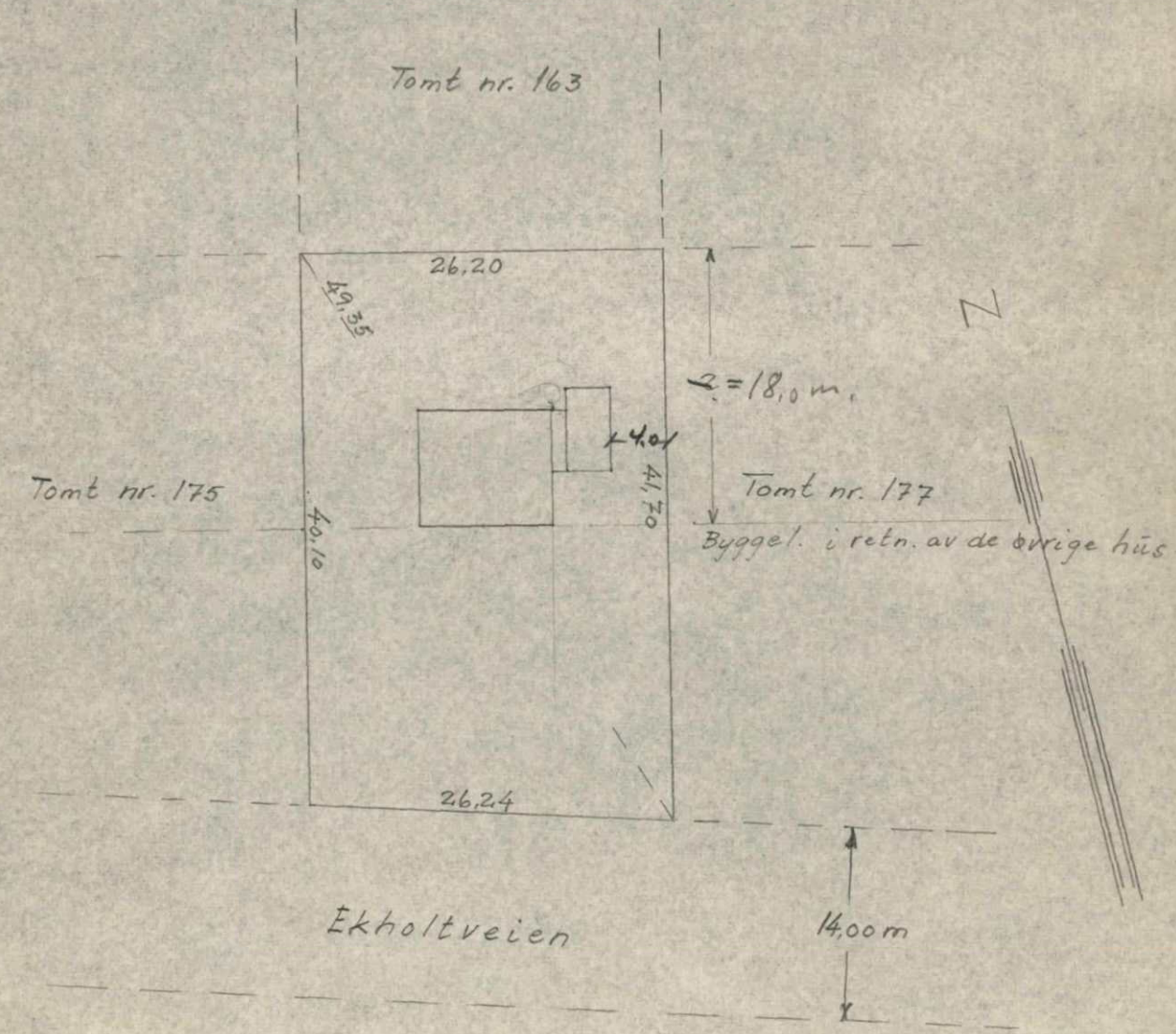
- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

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

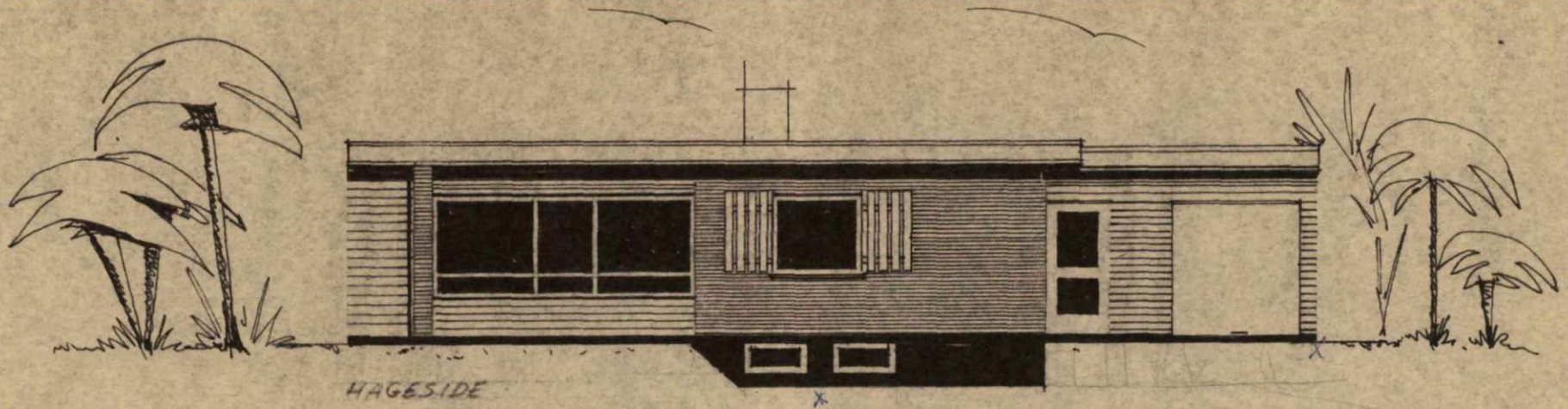
KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Situasjonsplan over tomt nr. 176
gnr. 92 bnr. 41.

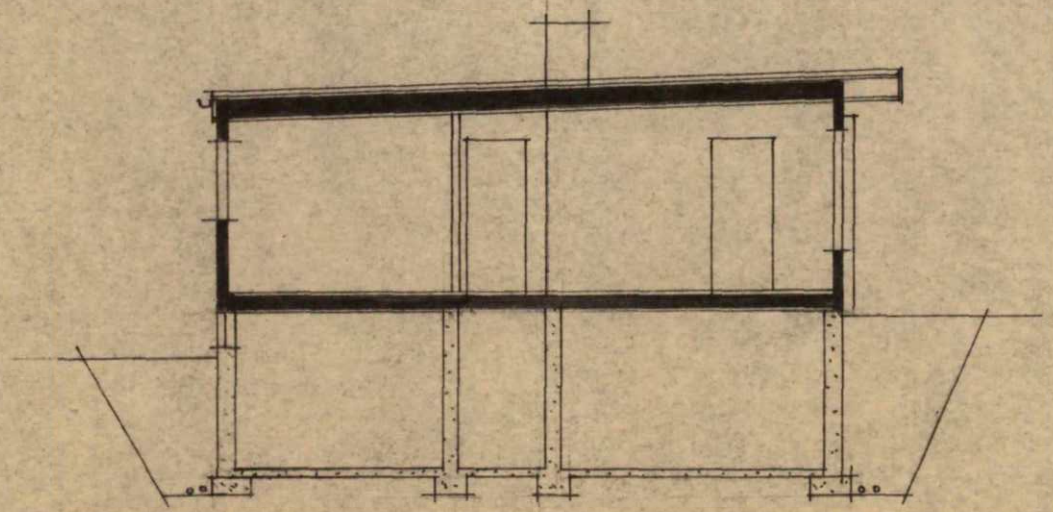
Målest. 1:500 Areal: 1072 m²



DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN TILLADELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES



HAGESIDE



SNITT

Sak nr. 332/1963

Godkjendt i bygningsrådets møte
den 12/9-1963

Bygge Bygningsråd, den 19/9-1963

J. Aall P.
formann.

HAGEFASADE OG SNITT:

HUSTYPE:

SERIE: A

A5.

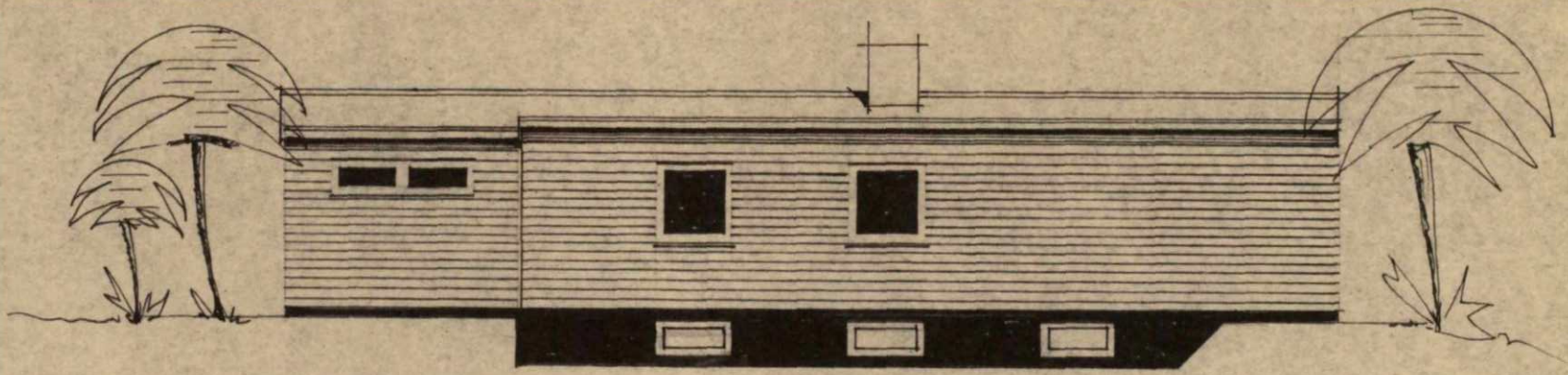
SYSTEM P·J·P

ARKITEKT **POUL JELLESENS PLANSYSTEM** FOR MODERNE HUS

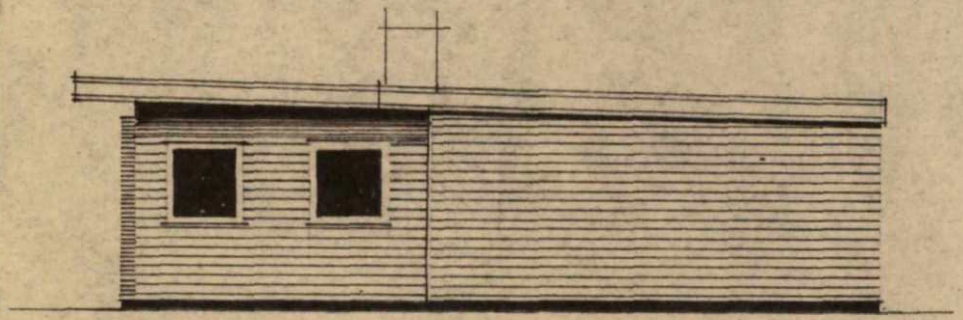
MÅL 1:100

ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963

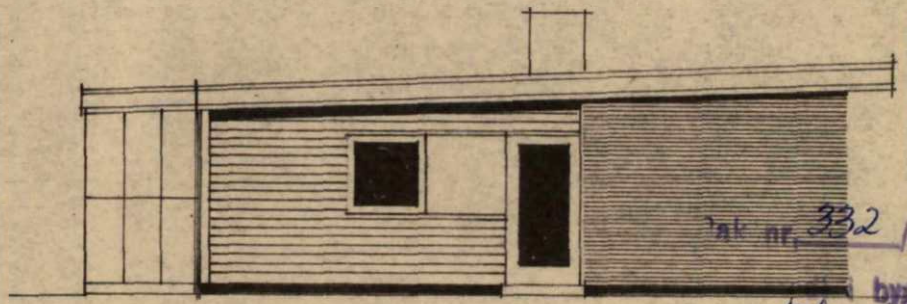
DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN TILLADELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES



BAKFASADE



INNGANGSIDE



SIDE MOT TERRASSE

Tnk nr. 332/1963

Vedtatt i bygningsrådets møte

av 17/9-1963

Rygge Bygningsråd, den 19/9-1963

J. [signature]

formann

INGANGS OG BAKFASADE

HUSTYPE: A5.

SERIE: A.

A5-1.

SYSTEM **P·J·P**

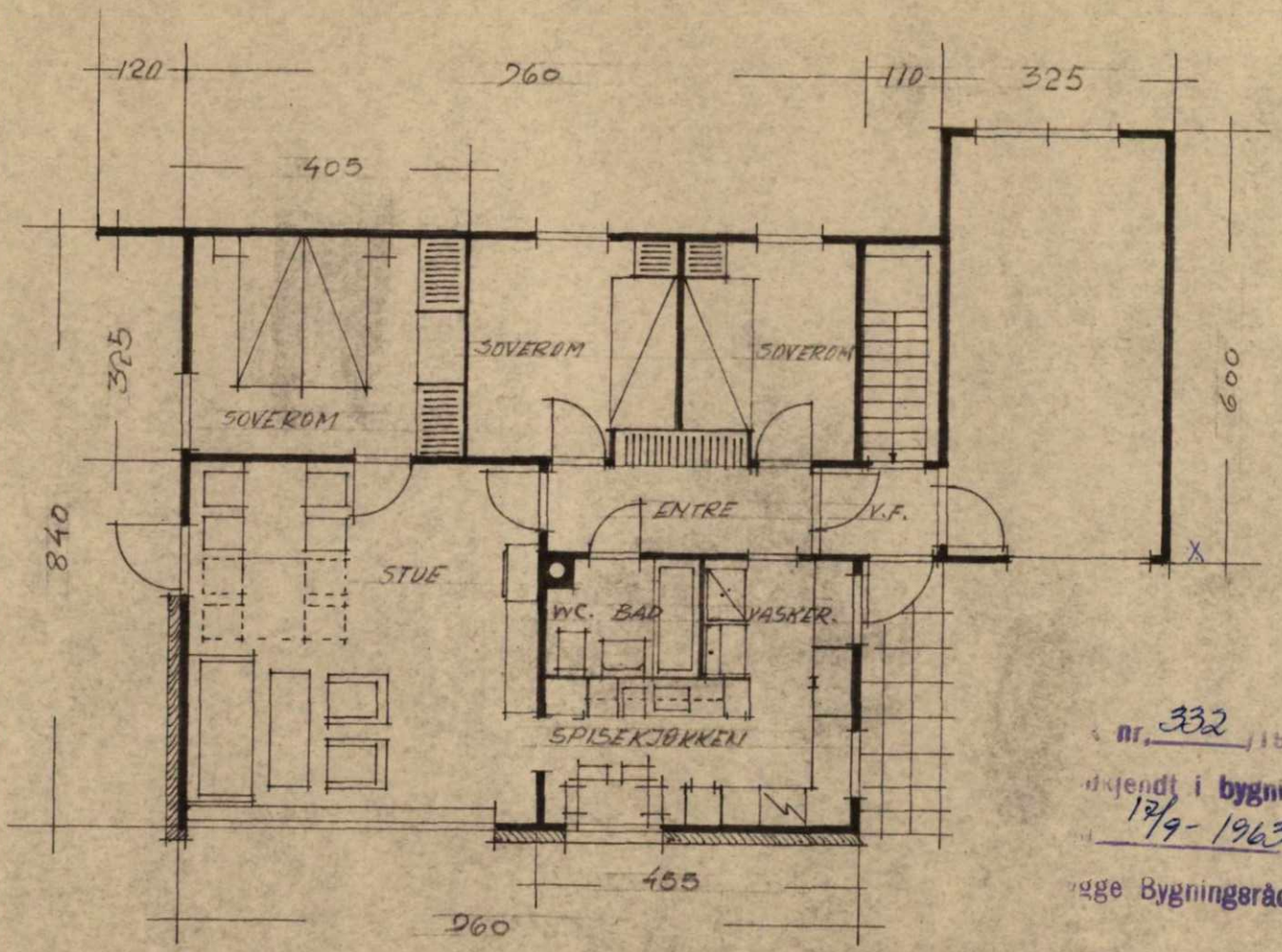
ARKITEKT **POUL JELLESENS PLANSYSTEM** FOR MODERNE HUS

MÅL 1:100

ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963

DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN TILLADELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES

A5 - 1.3.01



nr. 332 /1963

...kjendt i bygningsrådets møte
17/9 - 1963

...gge Bygningsråd, den 19/9 - 1963

J. Thu P.
formann

PLAN: A5 - 1.3.01
HUSTYPE: A5
SERIE: 4

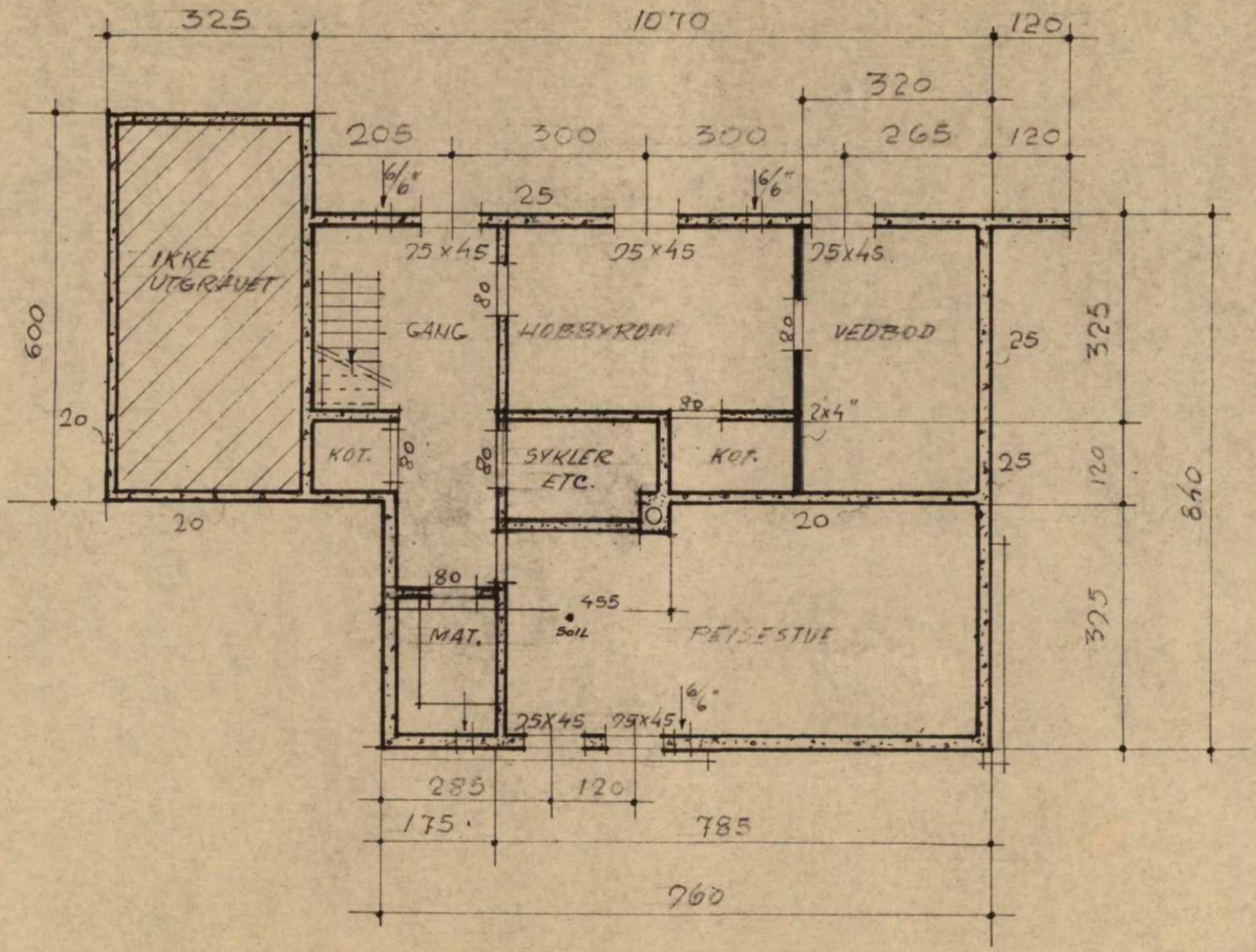
SYSTEM P · J · P

ARKITEKT **POUL JELLESENS PLANSYSTEM** FOR MODERNE HUS

MÅL 1 : 100

ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963

DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN TILLADELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES



KJELLERPLAN

HUSTYPE: AG

SERIE: A

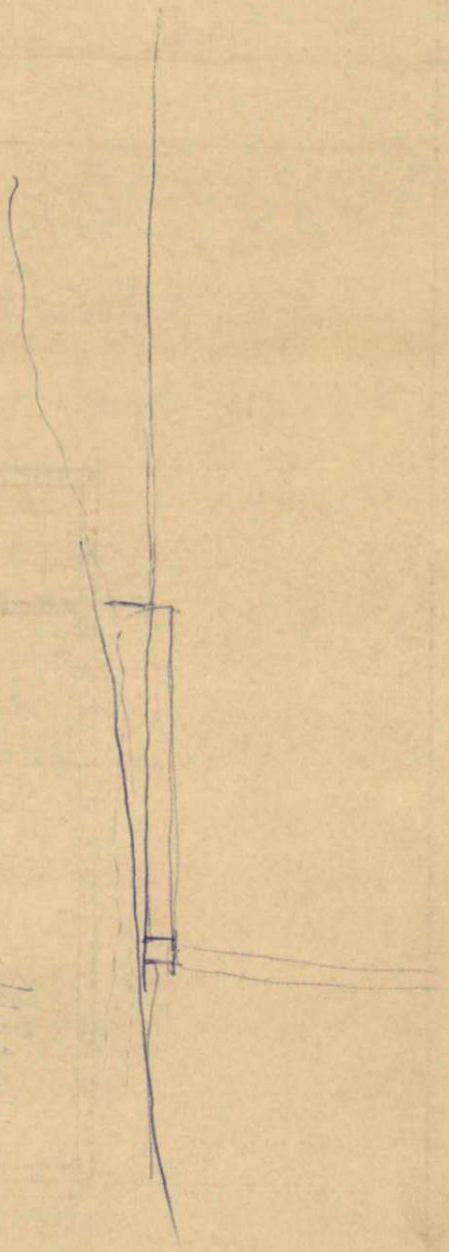
AG

SYSTEM P·J·P

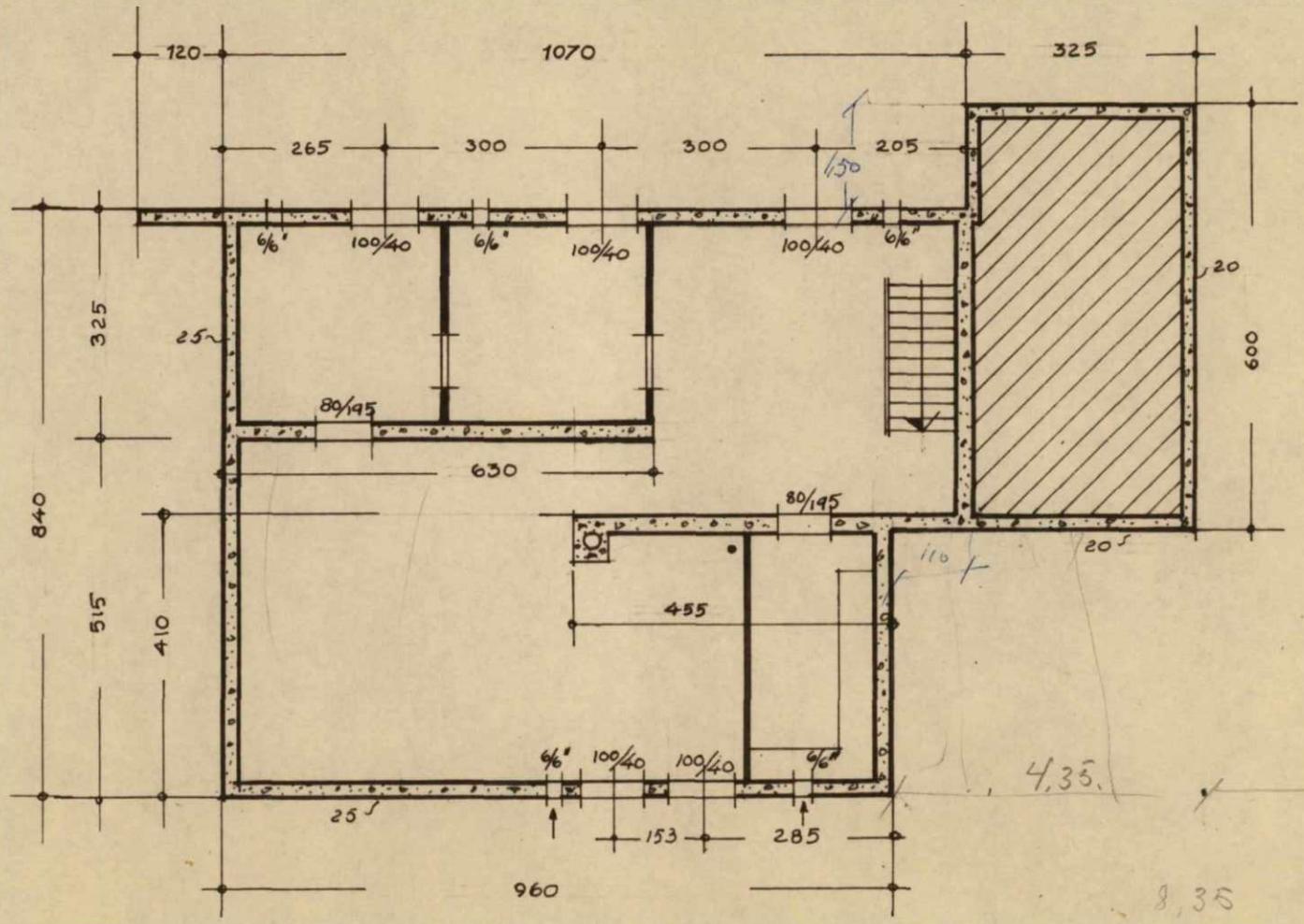
ARKITEKT **POUL JELLESENS PLANSYSTEM** FOR MODERNE HUS

MÅL 1:100

ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963



DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN TILLADELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES



KJELLERPLAN:

HUSTYPE:

SERIE:

A 5

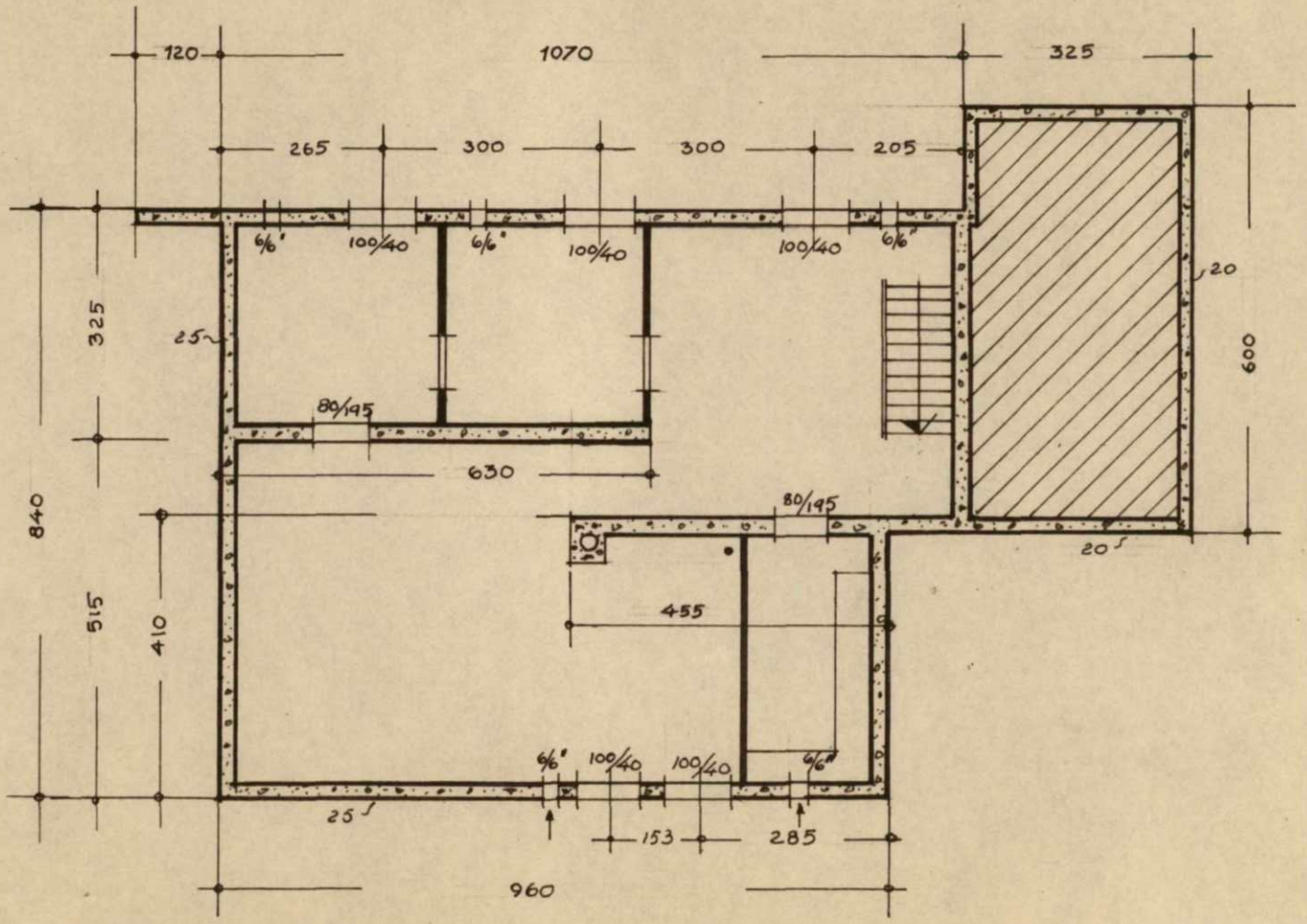
SYSTEM **P · J · P**

ARKITEKT **POUL JELLESENS PLANSYSTEM** FOR MODERNE HUS

MÅL 1 : 100

ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963

DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN TILLADELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES



KJELLERPLAN:

HUSTYPE:

SERIE:

A 5

SYSTEM P·J·P

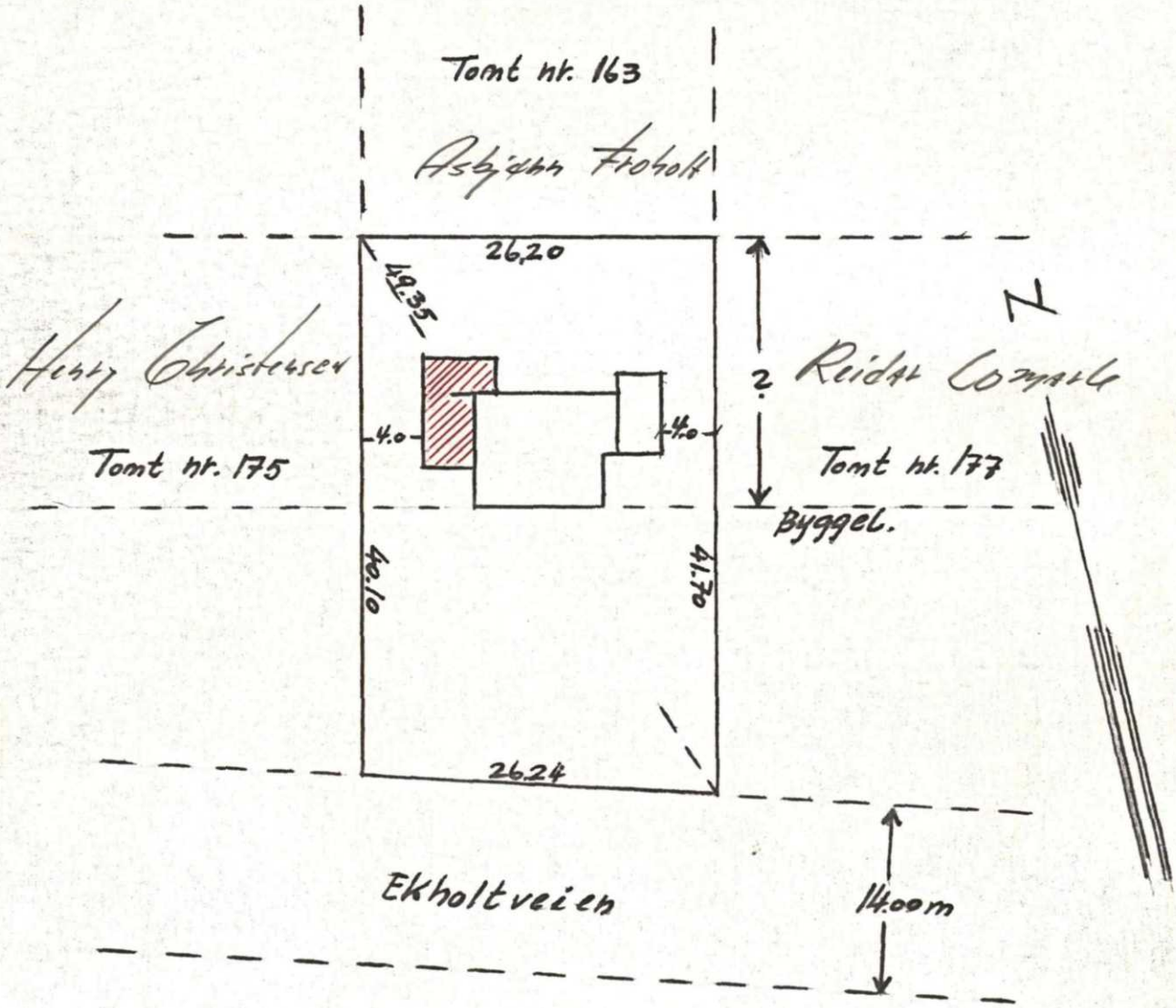
ARKITEKT **POUL JELLESENS PLANSYSTEM** FOR MODERNE HUS

MÅL 1 : 100

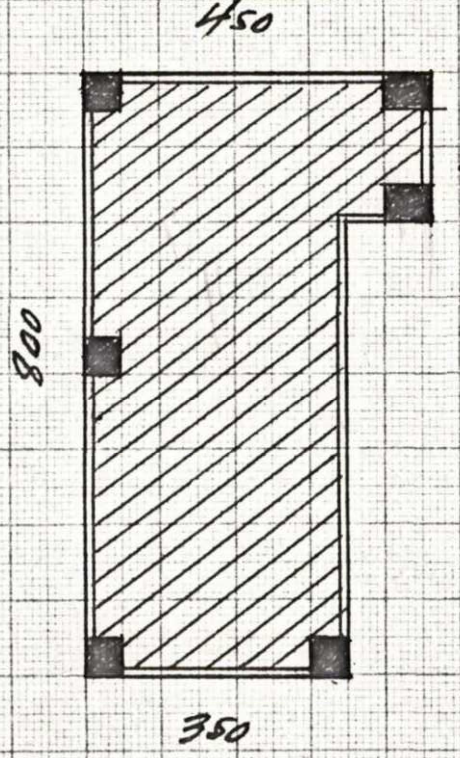
ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963

Situasjonsplan over tomt nr. 176
gnr. 92 bnr. 41.

Målest. 1:500 Areal : 1072 m²



Fundamentering sett ovenfra og ned.



1) Platt for søyle, dimisjon 1 x 1 m, 25 cm tykke med grussalmetning.

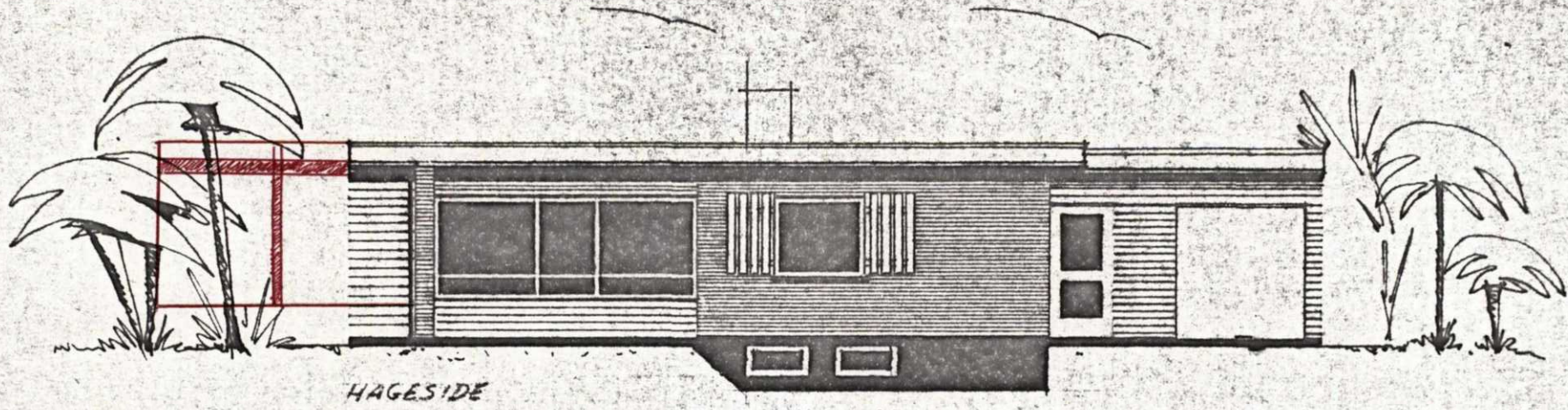
2) Armert søyle 25 cm tykke.

3) Armert drageve 20 cm tykke, ca 60 cm høye.

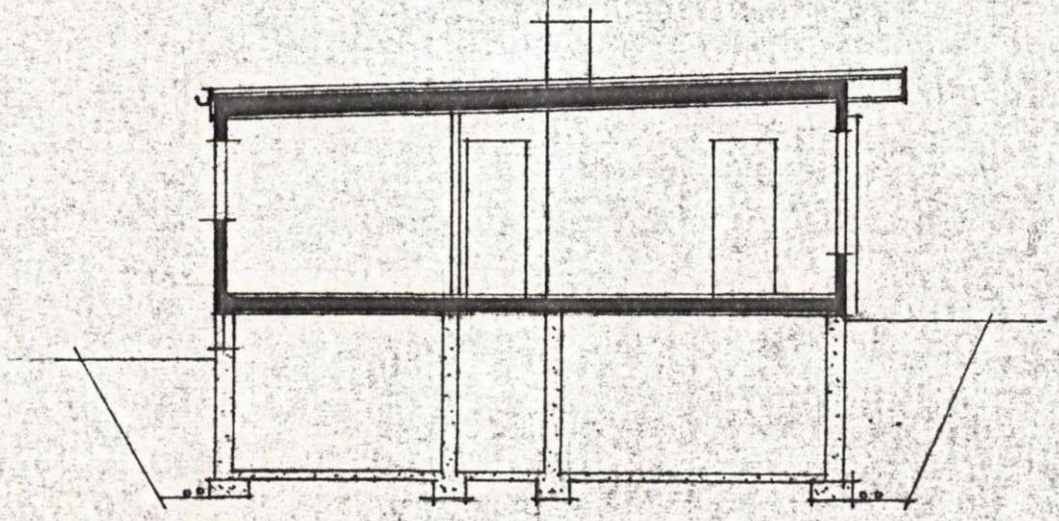
mål 1:100

EMO A4

DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN TILLATELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES



HAGESIDE



SNITT

nr. 332 / 1963

andt i bygningsrådets møte
14/9-63

...e Bygningsråd, den 19/9-63

J. Alv. Palm

HAGEFASADE OG SNITT:

HUSTYPE:

SERIE: A

A5.

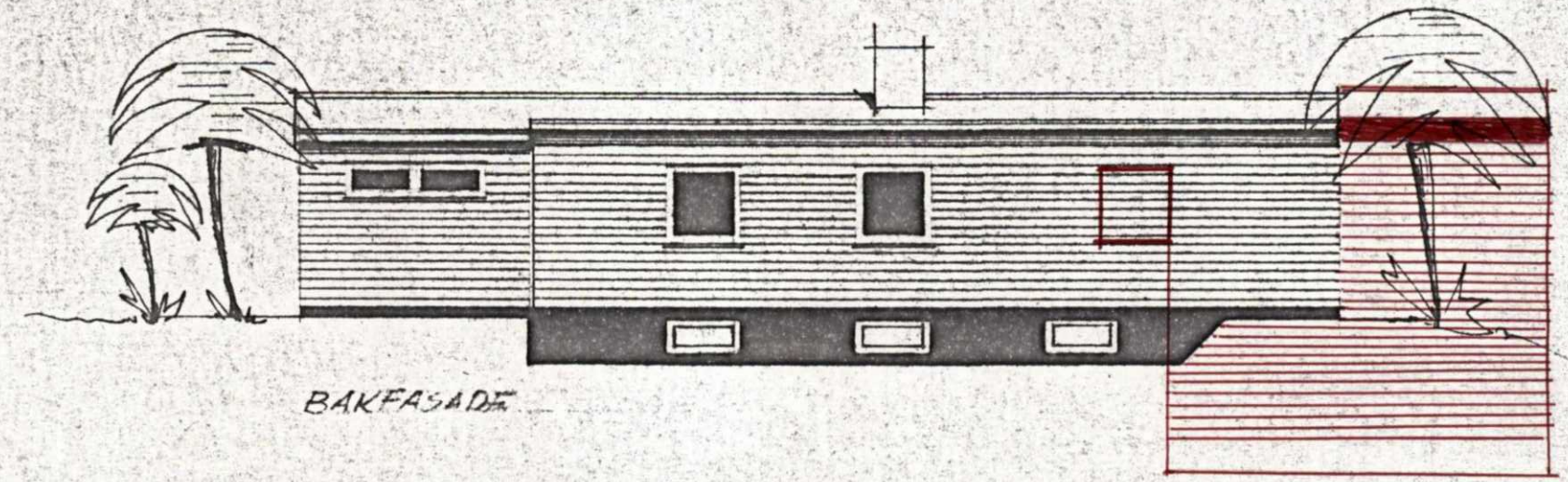
SYSTEM P·J·P

ARKITEKT **POUL JELLESENS PLANSYSTEM** FOR MODERNE HUS

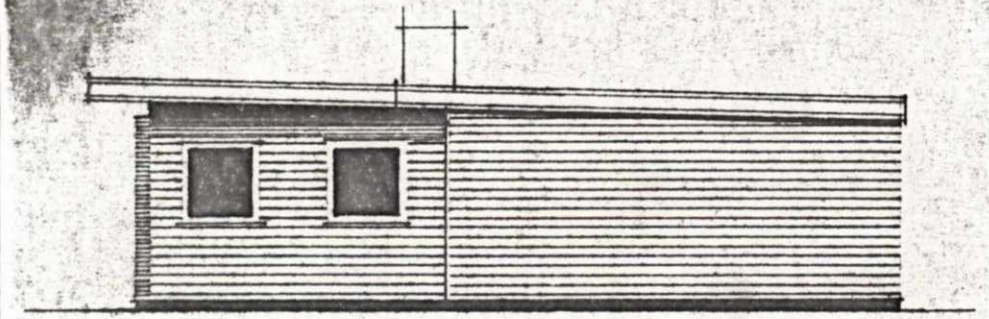
MÅL 1:100

ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963

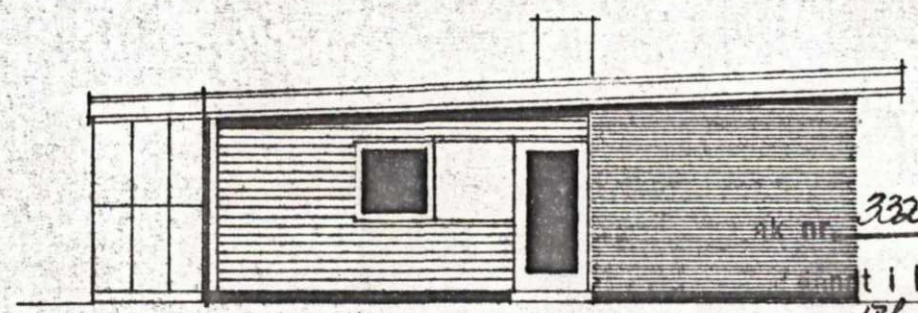
DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JE. SENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN T ADELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES



BAKFASADE



INNGANGSSIDE



SIDE MOT TERRASSE

ak nr. 332/1963

t i bygnings-ådets møte

17/9-1963

Bygningsråd, den 19/9-63

J. Ulla Pahus.

INNGANGS OG BAKFASADE

HUSTYPE: A5

SERIE: 4

A5-1.

SYSTEM P·J·P

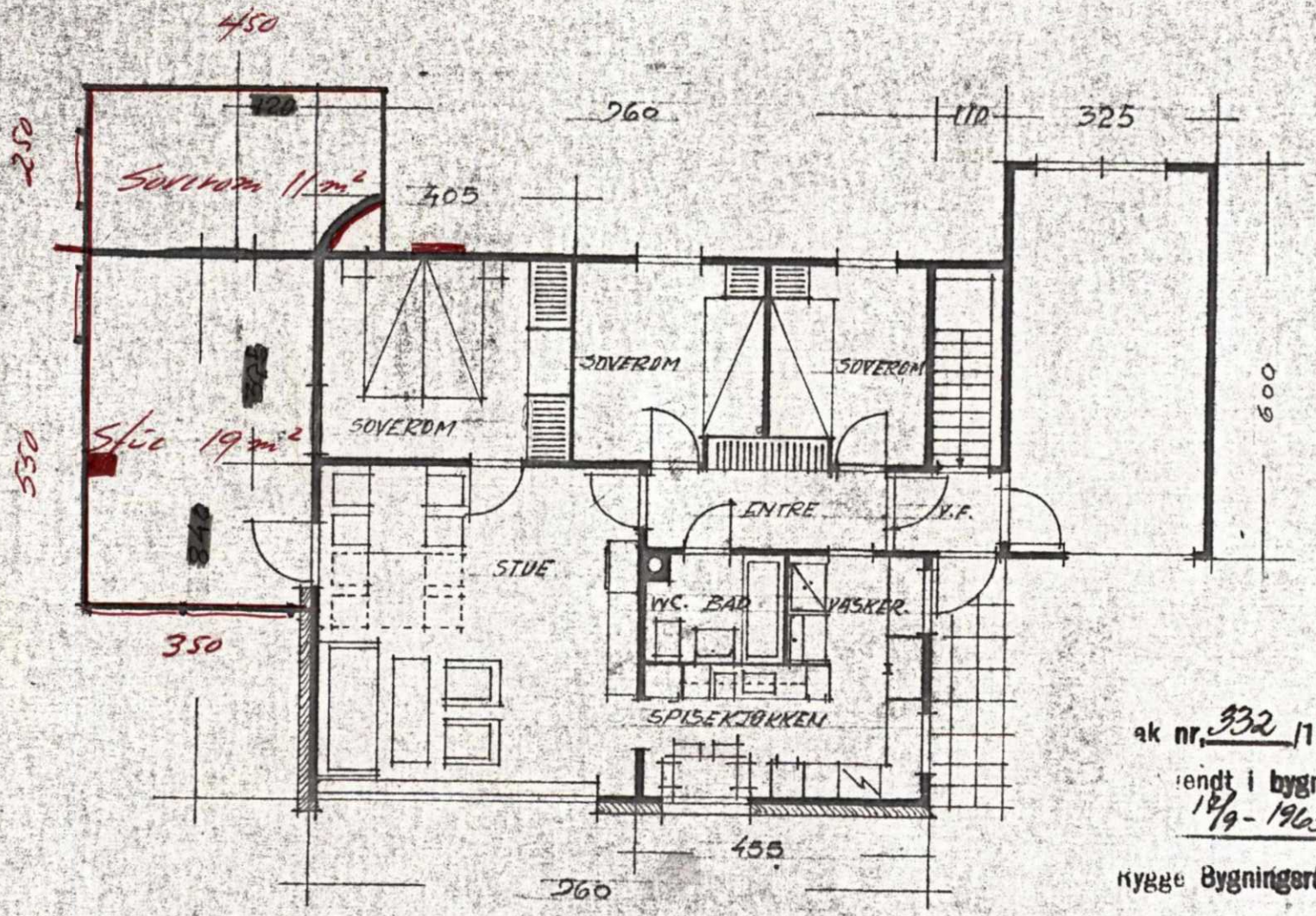
ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM FOR MODERNE HUS

MÅL 1:100

ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963



DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JELL ENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN TI ADELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES



ak nr. 332/1963

endt i bygningsrådets møte
19/9-1963

Kygge Bygningsråd, den 19/9-1963

J. Alv Palsen.
formann

A 5 1 : 3 3 0 1

SYSTEM P·J·P

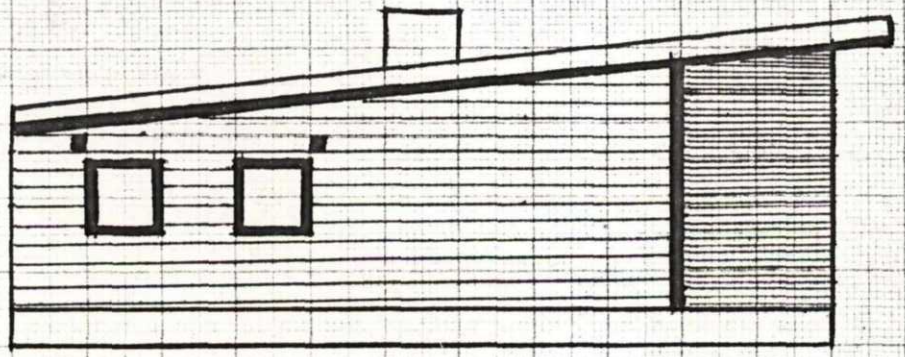
ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM FOR MODERNE HUS

MÅL 1:100

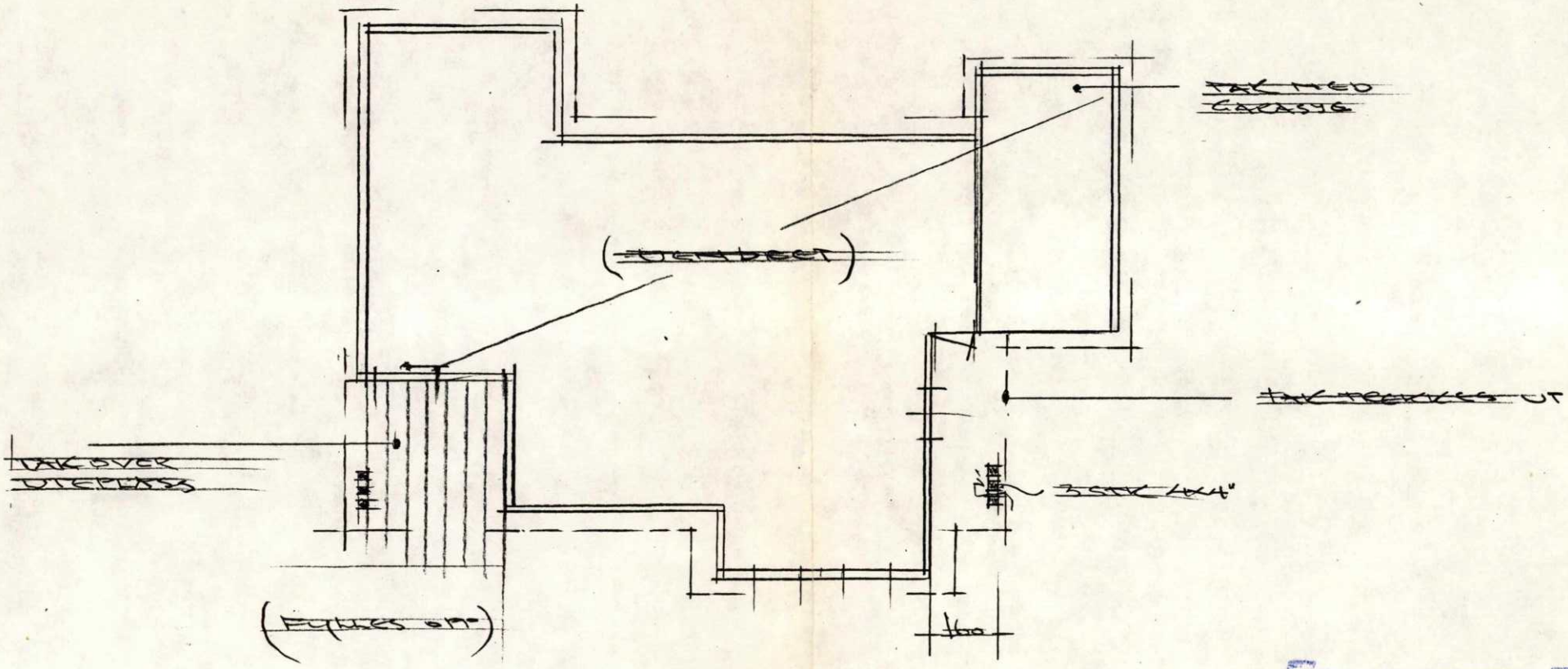
ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963

TNR. 15-13.01
HUSTYPE: A5
SERIE: 3





Side mot terrasse.



GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO....01.06.88.....

NIELSEN
PLAN
PEISR. 88

1:100

A5.1

2

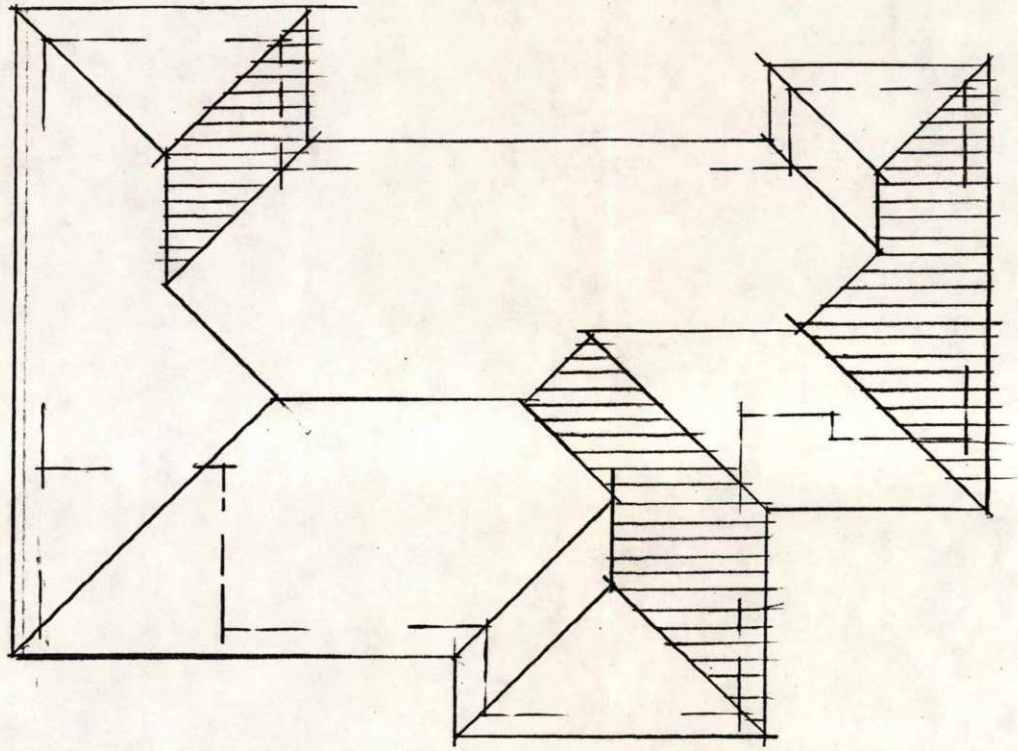
A
A
B
B
S
GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 01.06.88

B-B

225

200

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 01.06.88



GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
DATO 01.06.88

5

ØST SIDE

ØST VEST (Ø-V)

PARKERINGSPLASS BESØKENDE

SØR SIDE

NORD SIDE

TILBYGG

FASADER

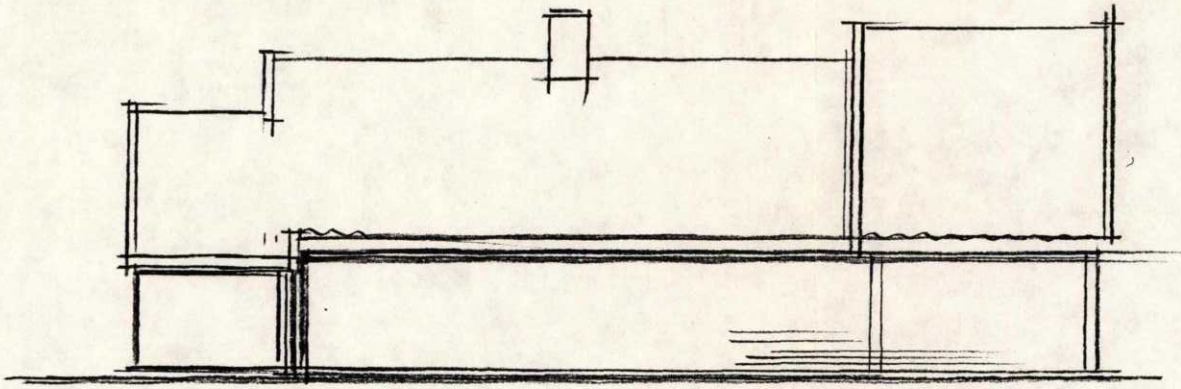
PLAN

2

FEBR. 88

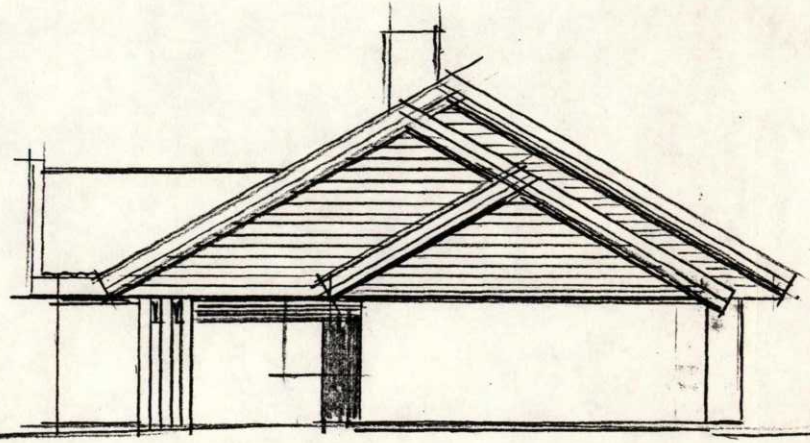
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

DATO 01.06.88



NYE PIPE

MOT VEST
(BAKSIDE)



NYE TAK

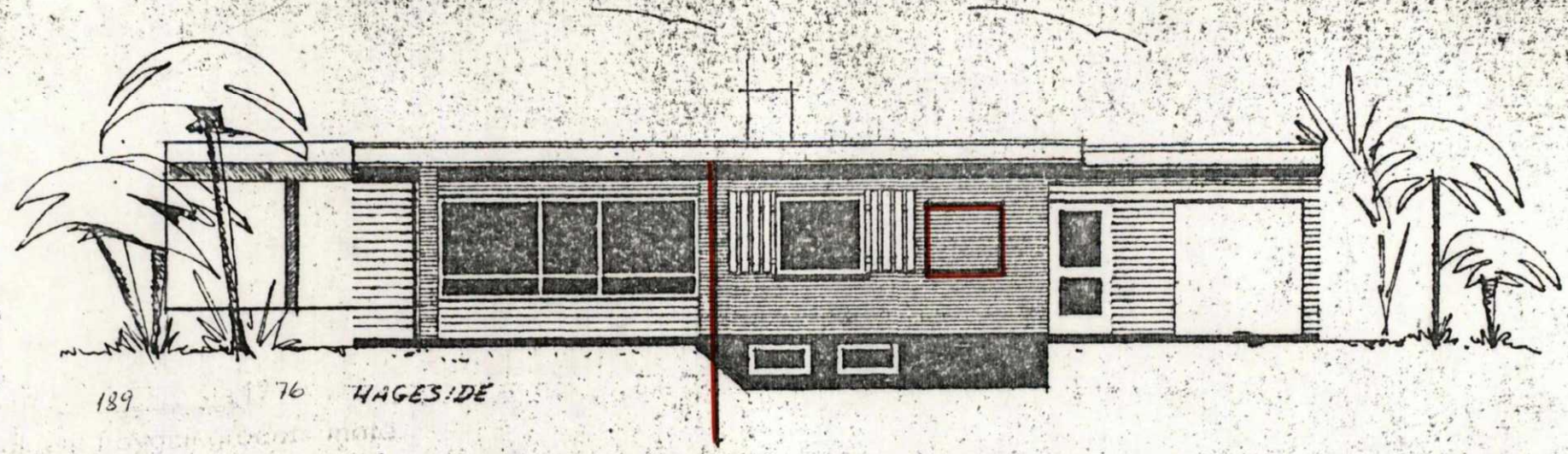
MOT NORD

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 01.06.88

NIELSEN
LADDER

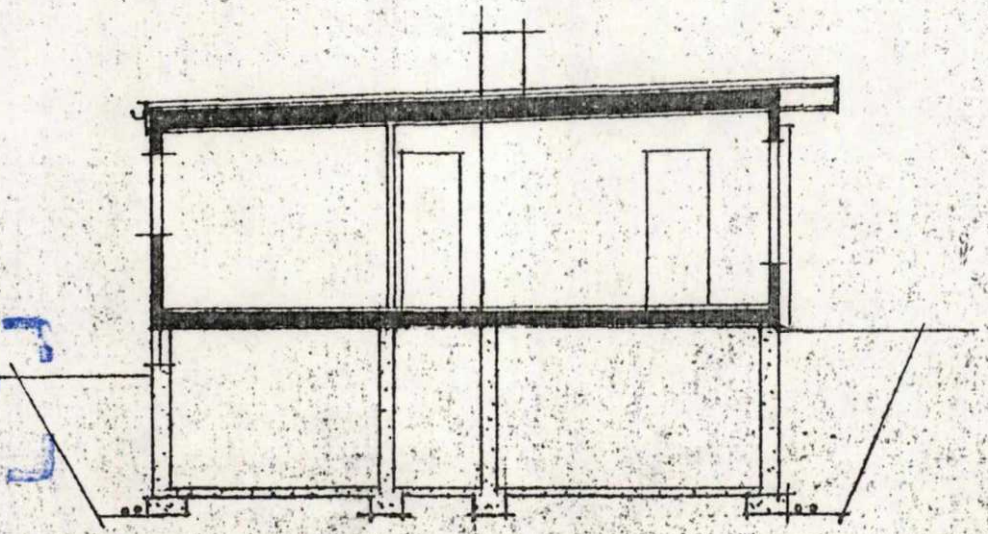
7

DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN TILLADELSE EFTERLIGNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES



189 76 HAGESIDE

10.6.76



SNITT

nr. 332 / 1963
ndt i bygningsrådets møte
14/9-63
Bygningsråd, den 19/9-63

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 11.10.1982

HAGEFASADE OG SNITT:

A5.

HUSTYPE:

SERIE: A

SYSTEM P·J·P

ARKITEKT **POUL JELLESENS PLANSYSTEM** FOR MODERNE HUS

MÅL 1:100

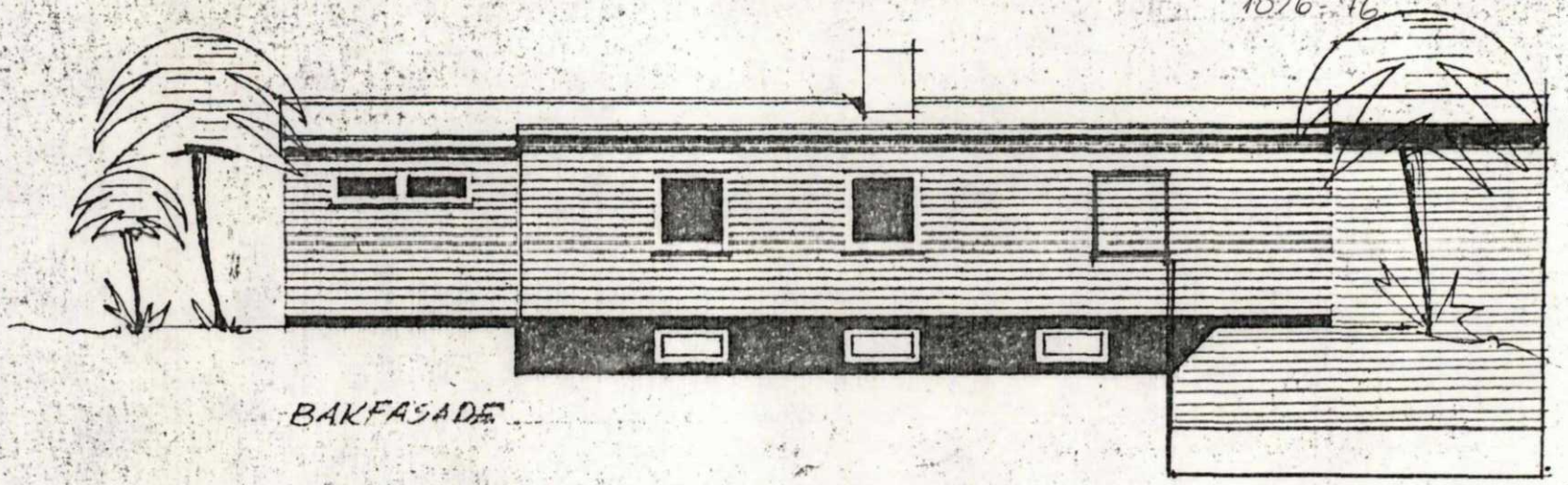
ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963



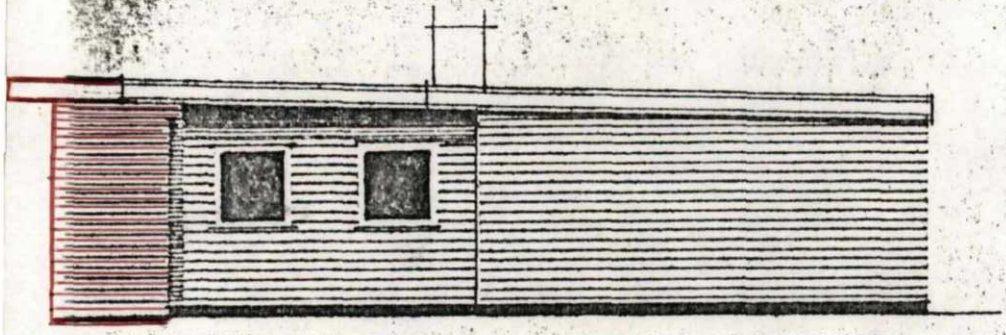
DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JE SENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN T ADELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES

189 1976

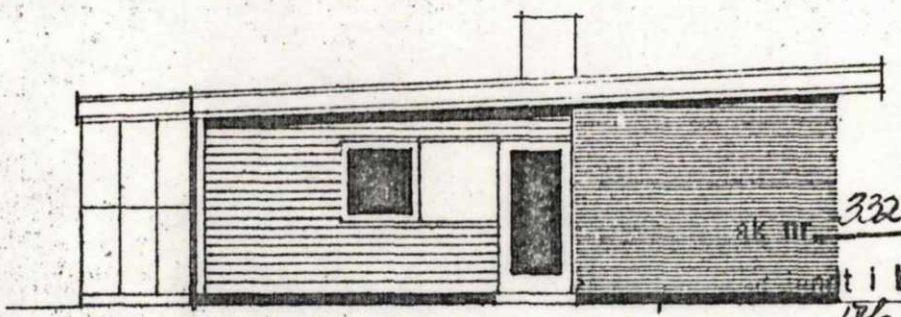
10/6-76



BAKFASADE



INNGANGSSIDE



SIDE MOT TERRASSE

ak nr. 332 / 1963.

...nnt i bygnings...adets møte

17/9-1963

Bygningsråd, den 17/9-63

J. Ulla Pedersen.

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 11.10.1982

INNGANGS OG BAKFASADE

HUSTYPE: A5

SERIE: A

A5-1.

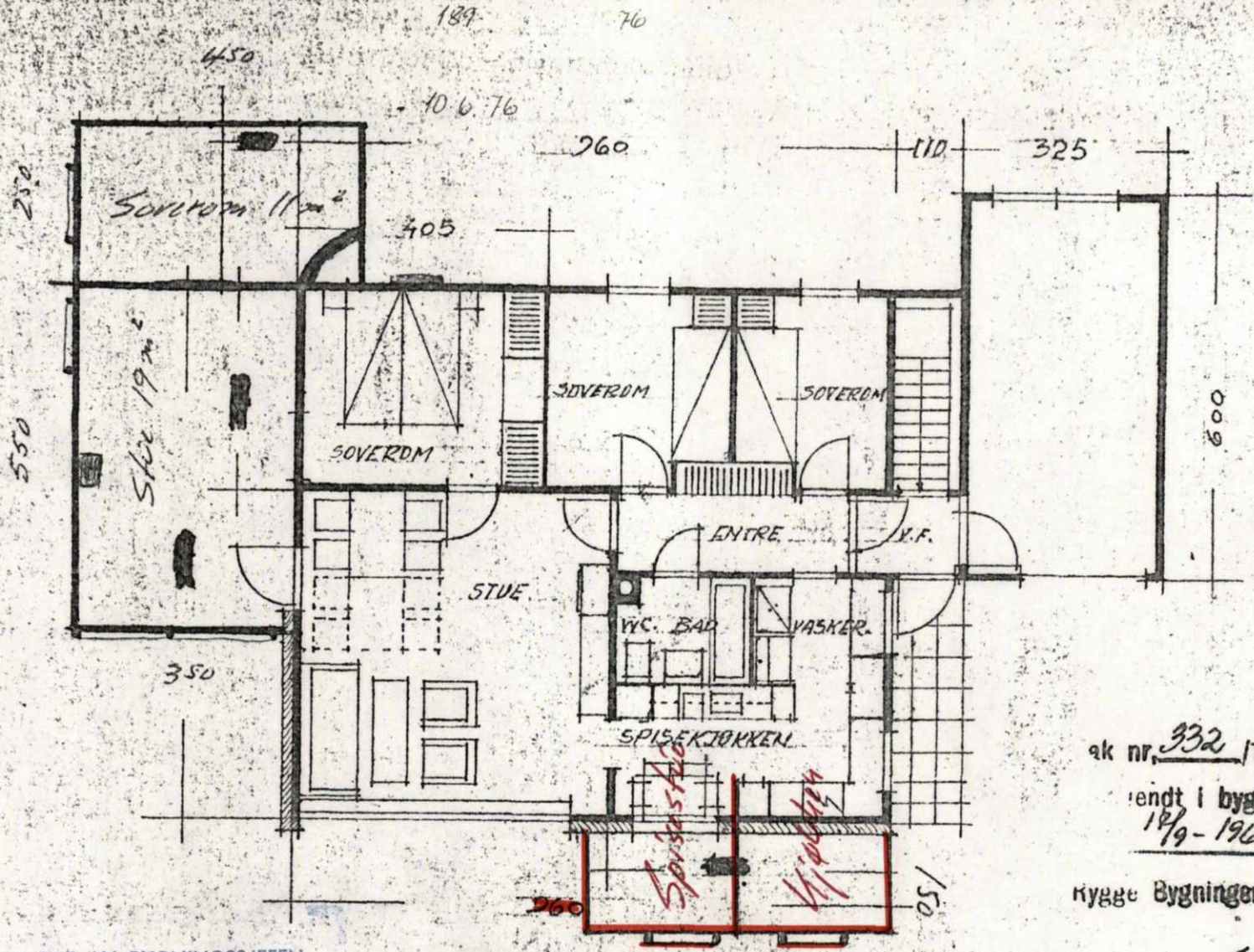
SYSTEM P·J·P

ARKITEKT POUL JELLESENS PLANSYSTEM FOR MODERNE HUS

MÅL 1:100

ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963

DENNE TEGNING TILHØRER ARKITEKT POUL JELL ENS PLANSYSTEM OG MÅ IKKE UTEN TI ADELSE EFTERLIKNES, KOPIERES ELLER UTNYTTES



ak nr. 332 /1963

endt i bygningsrådets møte
19/9 - 1963

Rygge Bygningsråd, den 19/9 - 1963

J. Alm Palm.
formann

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 11.10.1982

N 15 - 1.3.01

OSTYPE 10

ERIE

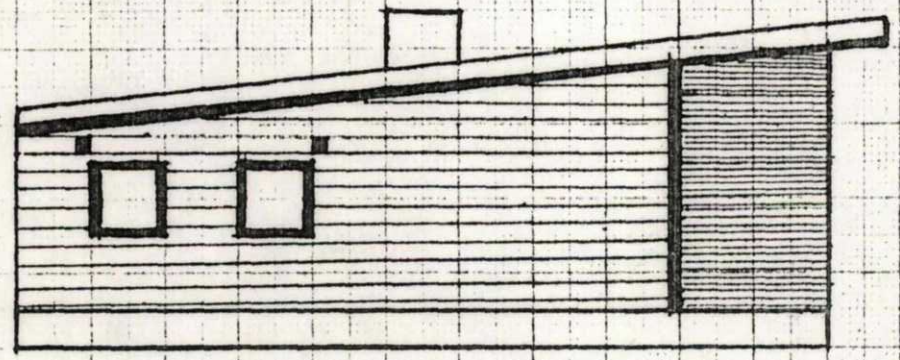
SYSTEM **P · J · P**

ARKITEKT **POUL JELLESENS PLANSYSTEM** FOR MODERNE HUS

MÅL 1:100

ARKITEKT
POUL JELLESEN
JANUAR 1963



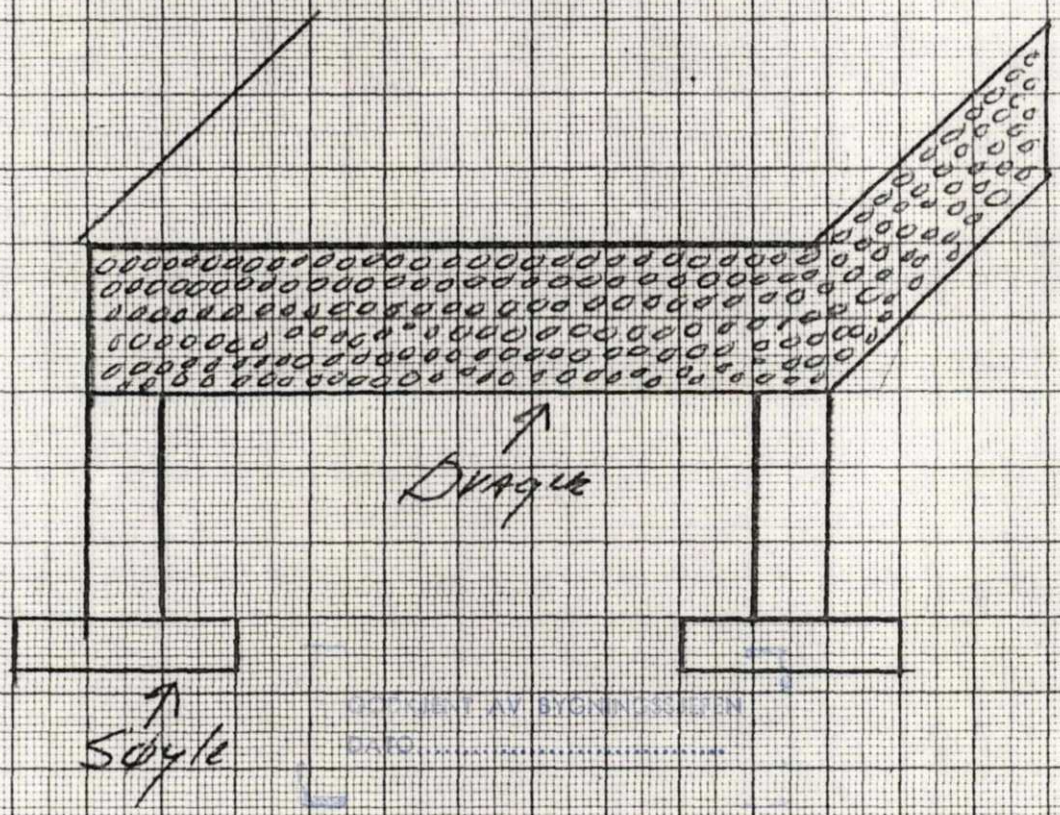


189 76

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN
DATO 10.6.76

Side mot terrasse.

Fundamentering.



1) Platt fot søyle, dimisjon 1x1 m, 25 cm tykk med armeringsstenger.

2) Armert søyle 25 cm tykk.

3) Armert skjørte 20 cm tykk, ca 60 cm høye.

mål 1:200

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET
DATO

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 192/41
Adresse: Ekholtveien 46
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1000

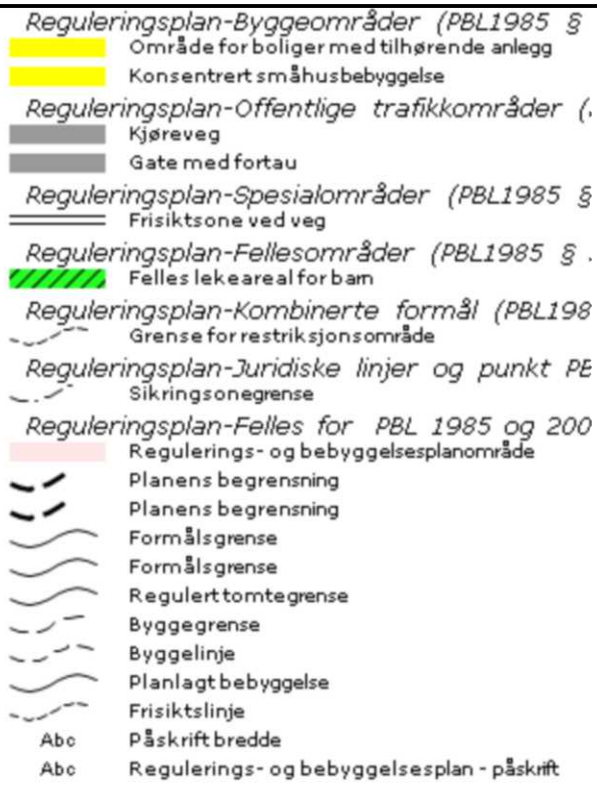
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL

KOMMUNEDELPLAN FOR HØYDA

KST VEDTAK 18.06.2024 – ENDRINGER VEDTATT 16.12.2025

BESTEMMELSER

VIRKNING AV PLANEN

1 PLANENS VIRKEOMRÅDE

1.1

Planen gir rammer for planlegging, forvaltning og utbygging i Moss kommune, som vist på plankart Kommunedelplan for Høyda datert 23.04.2024

1.2 FORHOLDET MELLOM KOMMUNEDELPLAN OG ELDRE REGULERINGSPLANER

Reguleringsplaner i vedlegg A skal fortsatt gjelde foran kommunedelplan i utbyggingssaker, med følgende unntak:
- Kommunedelplanens bestemmelser om overvann gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommunedelplanens bestemmelser om støy gjelder foran reguleringsplaner vedtatt før 2013.
- Sone for båndlegging påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven med bestemmelser.
- Formål grønnstruktur langs veinettet med bestemmelser om beplantning gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommunedelplanens bestemmelser om parkering, skilt og handel gjelder foran reguleringsplaner.
- Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer om kulturmiljø gjelder foran eldre reguleringsplaner.

Kommunedelplanen skal legges til grunn for nye reguleringsplaner.

GENERELLE BESTEMMELSER

2 KRAV OM PLANLEGGING (PBL. §§ 11-9, 11-10 OG 12-1)

2.1 PLANKRAV

Tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l og m ikke finne sted før reguleringsplan for området er vedtatt.

2.2 UNNTAK FRA PLANKRAVET

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

2.2.1 Alle formål

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Tilrettelegging for gange og sykkel vist på plankart.

Vann- og avløpsanlegg.

2.2.2 Eksisterende boligbebyggelse

Bygningsmessige tiltak på eksisterende bolig samt oppføring av garasjer, uthus og lignende på bebygd boligeiendom.

Sammenføyning av bruksenheter.

Bruksendring fra tilleggsdelsdel til hoveddel.

Unntakene nedenfor gjelder kun der det er egnet gangforbindelse til skole eller tilgang til skoleskyss, tilgang til offentlig vann og avløp og tiltaket ikke kommer i konflikt med jordverninteresser, friluftsinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturminneområder, verdifullt kulturlandskap eller trafikksikkerhetshensyn.

Tilbygg og oppdeling av bruksenhet i bolig, inntil to nye bruksenheter.

2.2.6. Grønnstruktur

Tilrettelegging og opparbeidelse av grønnstruktur, parkanlegg, anlegg for lek og liknende, så langt det er i samsvar med formålet.

3 UTBYGGINGSAVTALER (PBL. § 11-9 NR. 2)

Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Innholdet i utbyggingsavtalene skal til enhver tid følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i Kommunestyret om utbyggingsavtaler.

4 KRAV TIL SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-9 NR. 3)

4.1. FJERNVARME

Innenfor konsesjonsområder for fjernvarme skal nye bygninger som oppføres eller eksisterende bygninger hvor det foretas hovedombygging, tilknyttes fjernvarmeanlegget.

De som har tilknytningsplikt må installere internt fordelingsnett for vannbåren varme, slik at bygget fullt ut kan dekke sitt varmebehov ved fjernvarme.

Rene lagerbygg og parkeringshus er unntatt fra tilknytningsplikten. Nye eneboliger er unntatt krav om tilknytningsplikt.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning.

4.2 VEIER, VANN, AVLØP, GATELYS, EL-FORSYNING M.M.

Ved regulering av nye gate- og veianlegg skal det sikres god og trafikksikker fremkommelighet for gående, syklende og kollektivtransport. Anlegg i det sentrale Høydaområdet skal ha høy estetisk og materiell kvalitet.

Gatelysanlegg, elforsyningsanlegg og annen teknisk infrastruktur som for eksempel bredbåndsanlegg skal utformes med tanke på god estetikk og minimering av visuell forsøpling. Kabler og ledninger skal legges i bakken. Det stilles krav om at det alltid etableres gatelys på private veier og ved gang- og sykkelveier, og at disse bør bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende belysningsnorm. Veier og gatelys som skal overtas av kommunen skal bygges iht. kommunens til enhver tid gjeldende norm.

Vann- og avløpsanlegg skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm (pbl. § 18-1 annet ledd).

Alle private brannoppstillingsplasser må være innen 50 meter av kommunal brannkum. Alle bygningsdeler skal kunne nås med 50 meter slangeutlegg fra brannoppstillingsplass. Dersom de kommunale brannkummene ikke kan levere 50 l/s i kombinasjon med minst en annen kommunal brannkum, så må det i tillegg planlegges for forsterkning av trykk.

Samlokalisering av master
Oppføring av nye master for telekommunikasjon og liknende skal ikke skje der det er etablert master med kapasitet som kan dekke behovet for ny mast.

4.3 AVFALLSHÅNDTERING

Avfallshåndtering må etableres gjennom rasjonelle løsninger som ikke skaper visuell forsøpling. Form, farge og plassering er avgjørende for resultatet. Innenfor større nye byggeområder (over 30 boenheter) skal være fellesløsninger i form av nedgravd løsninger eller avfallssug. Dimensjonering, plassering og avfallsfraksjoner må avklares med Moss kommune.

4.4 OVERVANN

Det skal avsettes tilstrekkelige arealer til overvannshåndtering og vegetasjon. I bebygde områder skal overvann i størst mulig grad tas hånd om ved kilden slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden.

Vannet skal gjøres synlig og tilgjengelig i bebygde områder/byområder, og reetablering/åpning av lukkede vannveier skal prioriteres. Gjenåpning skal alltid vurderes ved byfornying eller når bebyggelse skal endres vesentlig. Ved all ny utbygging skal åpne og naturbaserte løsninger så vidt mulig benyttes og prinsipper for lokal overvannsdisponering (LOD), som beskrevet i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm, følges. Hvis det velges andre løsninger enn naturbaserte løsninger skal det begrunnes hvorfor dette er valgt bort.

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås. Gang- og sykkelløsningene må utformes slik at vannet renner unna, f.eks. at det er et nedsenket grøntfelt langs gang- og sykkelløsningene.

Taknedløp tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Kommunen kan kreve at det fastsettes blågrønn faktor i reguleringsplaner.

Gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering skal legges til grunn for arealplanlegging og søknad om tiltak. Prinsippene i den til enhver tid gjeldende overvannsnorm skal legges til grunn, med unntak av klimapåslag på dimensjonering av rør som skal være minst 1,5. (Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.) Det skal dokumenteres at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

4.5. KOLLEKTIVTRASEER

Framtidige kollektivtraseer er vist som linjer på plankartet og formål samferdselsanlegg. Nye byggetiltak og etablering av nye grunneiendom skal ikke være til hinder for opparbeidelse av framtidige bussframkommelighetstiltak.

Ved regulering og nye tiltak langs definerte kollektivtraseer skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL. § 11-9 NR. 4)

I fremtidige byggeområder kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg som vei, gang- og sykkelvei, vann-, avløps- og elektrisitetsforsyning, grønnstruktur, lekeplass, uteoppholdsareal, busslomme/bussholdeplass, støyforebyggende tiltak og nødvendige samfunnstjenester som skoletilbud er etablert eller sikret etablert før det gis byggetillatelse.

Kommunen kan benytte seg av utbyggingsavtaler med grunneiere og utbyggere for å formalisere forholdene rundt dette. Rekkefølgekrav, herunder krav i 5.1 - 5.3, kan inndeles i trinnvise rekkefølgekrav gjennom reguleringsplaner.

5.1 GRØNNSTRUKTUR PARK

Før bebyggelse kan tas i bruk innen de enkelte delområdene, skal parkanlegg være opparbeidet i henhold til fordeling i tabell:

Byggeområde/ grønnstruktur	B1	B2	B3	B4	B5	B6	BA1-8
GP2							
GP4							
GP5							

Bestemmelser som sikrer dette, skal videreføres i detaljreguleringsplan.

5.2 TRANSPORTSYSTEM MED TILHØRENDE GRØNNSTRUKTUR

Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innen de enkelte delområdene, skal veier med tilhørende trebeplantning og gang- og sykkelveisystem samt nye gang- og sykkelveiforbindelser med grøntbelte, være opparbeidet i henhold til fordeling i tabell:

Felt / Veier og GS-veier	B1	B2	B3	B4-6	BA1-8
Rabekkgata					
Triovingveien					
Grønnstruktur og gang- og sykkelvei innenfor hver enkelt eiendom					

Bestemmelser som sikrer dette, skal videreføres i detaljreguleringsplan.

Bestemmelser om etablering av grønnstruktur med utstrakt bruk av trevegetasjon og annen vegetasjon gjelder også langs eksisterende veinett og foran gjeldende reguleringsplaner.

Grønnstruktur langs Ryggeveien skal beplantes med trær og skjermende beplantning på hver enkelt eiendom før det kan gis byggetillatelse for nye tiltak på eiendommer avsatt til kombinert formål.

5.2.1. Kollektivfelt langs Ryggeveien

Ensidig kollektivfelt med anlegg for gående og syklende langs fv. 118, fra Rabekkgata til Årvold (rundkjøring) skal være sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse av ny bebyggelse i områdene B1-B6 og BA1-BA8, i henhold til fordeling i tabell:

Felt /Ensidig kollektivfelt med anlegg for sykkel og gange	B1-3	B4-6	BA1-8
Strekk Rabekkgata til Høydaveien sydgående			
Strekk Årvold til Varnaveien nordgående			

Kollektivfeltene skal prosjekteres og bygges på en måte som ikke vanskeliggjør gjennomføring av tosidig kollektivfelt på lengre sikt.

5.2.2. Høydaveien

Høydaveien skal ikke åpnes for gjennomkjøring

5.3 VANN- OG AVLØP

Før bebyggelse kan tas i bruk innen de enkelte delområdene, skal nødvendig vann- og avløpsanlegg være opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til fordeling i tabell:

Felt/ tiltak :	B1	B2-3	B4	B5-6	BA1,3-4	BA2	BA5	BA6	BA7	BA8
T1										
T2										
T3a										
T3b										
T4										
T5										
T6										
T7										
T8										
T9										
T10										

Tiltakene er beskrevet i vedlegg C og legges til detaljreguleringen.

6. LOKALISERING AV VAREHANDEL (PBL § 11-9, PUNKT 5)

6.1. GENERELT FOR HANDEL

Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, tillates ikke innenfor planområdet for Høyda. Innenfor planområdet kan det kun tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet.

Unntatt fra denne bestemmelsen er avlastningsområder for handel med plasskrevende varer.

6.2. AVLASTNINGSOMRÅDE (BESTEMMELSESGRENSE)

Avlastningsområde for handel er avmerket i kart med bestemmelsesgrense. Dette området kan benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/ byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/ motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «*big-box*-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel.

Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk.

7 LOKALISERING AV ARBEIDSPLASSER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arbeidsplasser skal gis en hensiktsmessig lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser. Nylokalisering av offentlige arbeidsplasser og eller svært besøksintensive virksomheter skal legges til Moss sentrum. Mindre besøksintensive offentlige arbeidsplasser kan lokaliseres i planområdet når de skal dekke et lokalt behov eller de har bilbaserte tjenester. Planbestemmelsen skal ikke hindre stedbundet plassering av lokale forsamlingshus, idrettsbaner, idrettshaller m.m.

8 UNIVERSELL UTFORMING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Der det skal bygges mer enn to bruksenheter skal minst 70 % av boliger bygges som tilgjengelig boenhet.

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger og anlegg, fellesarealer, trafikkanlegg med mer. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

9 LEKEPLASSER OG UTEOPPHOLDSAREALER (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Arealer som er avsatt til, i bruk som, eller egnet til lek, tillates bare omdisponert når det skaffes fullverdig erstatning. Både dagens og framtidige behov for lekeareal skal vektlegges. Beregningsgrunnlag for uteoppholdsareal inklusivt lekeareal (MUA) er BRA innenfor yttervegg.

9.1 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASS

For boligbebyggelse skal det opparbeides minimum 45 m² MUA per 100 m² BRA boligareal. Herav skal:

- 5 m² settes av til nærlekeplass i umiddelbar nærhet til boligene.

- 10 m² settes av til kvartalslekeplass. Kvartalslekeplass kan deles opp i mindre områder etter innhold og fastsettes i reguleringsplan. Maksimal avstand skal ikke overstige 200 meter.

Innslagspunkt for krav til opparbeidelse av nærlekeplass er fra 4 boenheter og kvartalslekeplass fra 25 boenheter.

Minst 40 % av MUA skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai hvorav minst 3 timer mellom kl 1500 og kl 2000. Dette gjelder i hele området.

Inntil 15 m² av MUA kan beregnes på privat uteareal/balkong. Felles takterrasser, drivhus og uteplasser kan innregnes i MUA.

9.2 FELLESOMRÅDER TIL LEK OG OPPHOLD

Arealene skal være mest mulig sammenhengende og plasseres der solforholdene er best, være egnet både sommer og vinter, og være skjermet mot trafikkfare, støy, forurensing og annen helsefare.

Arealene skal opparbeides for opphold, rekreasjon, lek og spill for alle aldersgrupper, og adkomst og arealer skal utformes etter prinsippene om universell utforming. Arealene skal ha et tydelig grønt preg, med variert beplantning i forskjellige sjikt og høyder som sikrer at planområdet oppleves frodig med skiftende uttrykk gjennom året.

Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter og variasjon i leke- og oppholdsarealene skal søkes bevart.

Fellesområder til lek skal lokaliseres på terreng.

Arealer til nærlek skal ha god arrondering og egnethet, og arealer brattere enn 1:3, eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til kjørevei, parkering, fareområder og areal belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med, jf. T-2/08.

Lekeplasser skal ikke anlegges nær høyspentanlegg eller lignende der magnetfelt overskrider 0,4 mikrotesla.

10 SKILT OG REKLAME (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Det tillates kun oppsetting av to fasadeskilt pr. virksomhet, men maksimalt et pr. fasade. Ved oppsetting av skilt for flere virksomheter stilles krav om en samlet skiltplan for hele bygningen. Skilt på samme fasade skal harmonere med hverandre.

Utforming

Skilt og reklameinnretninger på bygninger skal ha tilknytning til virksomhet i bygningen. Skiltets utforming, farge og plassering skal tilpasses og underordnes byggverkets fasade og skal være tilpasset bygningens arkitektur og områdets egenart. I områder med verneverdig bebyggelse og verdifullt landskap, kan kommunen stille krav til utforming og størrelse.

Skilt og innretninger med skiftende reklame tillates ikke. Lyssetting av skilt skal ikke blende og skal ikke være urimelig sjenerende. Foliering på vindusflater kan maks dekke 1/3 av vindusflaten.

Plassering

Innretninger som bryter bygningens silhuett, utenfor hjørner, over gesims, på takflater osv., tillates ikke. Fasadeskilt bør fortrinnsvis plasseres i tilknytning til inngangsparti.

Skilt, reklameinnretninger, reklamemarkiser eller lignende må ikke hindre ferdsel på veg eller annen offentlig grunn eller være til fare for omgivelsene. Skilt og reklameinnretninger må ikke komme i vegen for eller hindre innsyn til trafikkskilt eller andre offentlige skilt. Fri høyde under uthengsskilt skal være minst 2,5 meter og fremspringet maksimalt 1 meter.

I boligstrøk tillates ikke lysreklame eller større reklameinnretninger. Mindre reklame for virksomhet i bygning som betjener strøket kan tillates.

Løsfotreklame og blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke. Det tillates kun en pylon eller flaggstang per bygg.

Unntatt er reklame for virksomhet på bygningen der virksomheten foregår.

11 PARKERING (PBL § 11-9, PUNKT 5)

Nødvendig arealer for varelevering og oppstillingsplass for bil og sykkel skal sikres i plan- og byggesaker. For bebyggelsens behov avsettes parkeringsplasser (18 m² BYA pr. plass) på egen grunn eller fellesareal. Antall parkeringsplasser for sykkel og bil skal opparbeides etter tabell 1 (i retningslinjer) inntil parkeringsnorm er vedtatt, deretter etter til enhver tid gjeldende norm.

Nye parkeringsanlegg skal fortrinnsvis plasseres under terreng. Parkering ved bygg etableres på egen grunn, og skal ikke baseres på kantparkering på kommunale veier.

Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig fra inngangspartier, på terreng eller i garasjeanlegg nær inngang, med gode forbindelser til sykkelveinettet og nær sykkelturens målpunkt (for eksempel park, busstopp og butikk). Utendørs sykkelparkering skal utstyres med nedstøpt sykkelstativ og være utformet slik at sykkelens ramme kan låses fast. Minimum 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være store nok til å parkere laste - og familiesykler, det vil si minst 1 m i bredden og 2,5 m i lengden.

I områder avsatt til framtidig boligområde tillates ikke overflateparkering, med unntak av tilrettelegging for HC-plasser og korttidsparkering for varelevering o.l. Plasser reservert for forflytningshemmede anbefales lokalisert nært målpunkt/hovedinngang og utformes slik at rullestolbrukere lett kan komme inn og ut av kjøretøyet og videre inn mot målpunktet. Plassene bør være minst 4,5 x 6 meter og ha fast dekke. Plassene må være oppmerket og skiltet.

For bolig-, nærings- og publikumsbygg skal det settes avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede, minst 2 plasser i fellesanlegg og minst 10 % av plassene.

Nye boligbygg skal ha nødvendig elektrisk infrastruktur for lading framført til hver parkeringsplass. Annen bebyggelse skal ha nødvendig elektrisk infrastruktur for lading framført til 30 % av parkeringsplassene.

12 MILJØKVALITET (PBL § 11-9, PUNKT 6)

12.1 URBAN FLOM

Risiko for urban flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging.

12.2 MILJØKRAV

Ved nybygg, ombygging og rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen skal det benyttes robuste og holdbare materialer som i løpet av hele bygningens livssyklus har liten påvirkning på miljøet

Ved nybygg, ombygging og rehabilitering av den eksisterende bygningsmassen skal det legges vekt på å velge løsninger for energi, mobilitet og gjennomføring i anleggsfasen som har minst mulig negativ innvirkning på miljøet.

12.3 FORURENSNING I GRUNNEN

Ved bygge- og anleggstiltak som innebærer tiltak i grunnen skal det dokumenteres at krav i forurensningsforskriftens kapittel 2 overholdes. Det skal utarbeides en Miljøoppfølgingsplan (MOP) for større bygge- og anleggstiltak.

12.4. STØY

Bestemmelser om støy i den til enhver tid gjeldende kommuneplanens arealdel gjelder for planområdet. Ny støyretningslinje T-1442 (2021) skal legges til grunn, herunder gjøres grenseverdier i tabell 2 T-1442 (2021) gjeldende.

12.5 LUFTKVALITET

Bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal planlegges slik at luftkvalitet, både innendørs og utendørs, skal tilfredsstille anbefalingene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller de til enhver tid gjeldende regelverk som erstatter denne.

12.6. FREMMEDE ARTER

Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved bygge- og anleggsarbeid, opparbeiding og beplantning av arealer. Om det registerets fremmede arter i bygge- og anleggsområder skal disse bekjempes.

12.7. ELEKTROMAGNETISKE FELT

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nært høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0, 4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

13 ESTETIKK, BYFORMING OG LANDSKAPSTILPASNING (PBL § 11-9, PUNKT 6)

Kommunen legger estetikkveileder for Østfold til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.

13.1 BEBYGGELSE

Byggverk skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal tilpasses landskap og

eksisterende bebyggelse på en funksjonell og meningsfylt måte som fremmer sammenhenger og historisk tilknytning og forståelse.

For utforming av nye bygninger og andre større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse for arkitekturprosjektering.

13.2 TERRENGTILPASNING

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der bygninger tilpasses terrenget, ikke omvendt. Utbygging skal konsentreres til naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. Omfattende fyllinger og andre betydelige terrenginngrep skal unngås.

Viktige stier/barnetråkk skal sikres. Dette omfatter stier fra boligområder til offentlige funksjoner, samt atkomster til større grøntområder/marka.

13.3 ESTETISK REDEGJØRELSE

Søknader om byggetillatelse skal i nødvendig grad dokumentere byggetiltakets forhold til omgivelsene og den faglige begrunnelse for estetisk utforming, materialbruk og fargesetting, samt skilt- og belysningsplan for større prosjekter. For ny bebyggelse til erstatning for eksisterende skal det av hensyn til stedstilpasning også redegjøres for riving i forhold til istandsetting og om tilpasning til gjenværende bebyggelses gesims-/møne-/ byggehøyder og fasadeuttrykk. Alle tiltak i fasade og synlige tekniske installasjoner skal framgå av søknadsdokumentasjonen.

Krav til estetisk redegjørelse gjelder spesielt for følgende tiltak:
I sårbare områder som for eksempel i nærhet til verneverdige kulturminner og områder hvor landskapshensyn er av stor viktighet. Der planlagte bygninger står i fare for å stå frem som landemerke, fondmotiv eller representere markante fjernvirkninger.

Innenfor områder med verdifull grønnstruktur bør det tas sikte på å bevare eksisterende vegetasjon og etablere ny vegetasjon for å sikre viktige grønne lunger i tettbygde strøk. Det bør legges spesielt vekt på bevaring og videreutvikling av vegetasjon i tresjiktet.

14 KVIKKLEIRE OG MARINE AVSETNINGER (PBL § 11-9, PUNKT 6)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019. Nye og reviderte kvikkleiresoner skal rapporteres inn til NVE for oppdatering av kvikkleirekarta. I områder der kvikkleireskredfaren ikke er kartlagt, må det ved utarbeidelse av reguleringsplan, eller ved byggesaksbehandling, gjennomføres en geoteknisk utredning av kvikkleireskredfaren.

Dersom det påvises kvikkleire i planområdet, må områdestabiliteten for faresonen for kvikkleireskred dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleireskredsonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må komme fram hva den beregnede områdestabiliteten er per i dag, og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem dokumenteres. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17), § 7-3.

15 BEVARING AV BYGNINGER OG KULTURMILJØ (PBL. § 11-9, PUNKT 7)

15.1 FREDEDE KULTURMINNER:

Alle tiltak som berører automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner og kulturmiljøer, skal forelegges regional kulturvernmyndighet (jfr kulturminneloven). Oversendelse av byggesaker til regional kulturminnemyndighet skal skje i samsvar med vedlegg 1 i planveileder for Østfold; "Byggesaksbehandling og kulturminneforvaltning i Østfold". Byantikvaren skal varsles om saken.

15.2 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER INKLUDERT KULTURMINNER UNDER VANN

Dersom det under gravearbeider, nydyrking eller annen anleggsvirksomhet støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og regional kulturvernmyndighet varsles. (jfr. Kulturminnelovens §8). Ved planlegging av nye tiltak plikter man å undersøke om tiltaket virker inn på automatisk fredede kulturminner (jfr Kulturminneloven §9).

15.3 OMRÅDER REGULERT TIL BEVARING

Alle søknadspliktige tiltak som berører områder regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, skal behandles i tråd med reguleringsbestemmelsene i vedrørende plan og i samråd med regional kulturminneforvaltning. Byantikvaren skal varsles om saken.

15.4 BESTEMMELSER TIL VERNEKATEGORI 1 OG 2 I VEDLEGG A

Ved alle søknadspliktige tiltak innenfor områder eller på enkeltstående kulturminner i vernekategori 1 og 2, skal det hentes inn uttalelse fra regional kulturminnemyndighet. Dette gjelder også alle bygninger fra før 1850 (jfr. Kulturminneloven § 25). Ved vedlikehold, reparasjon og utbedring av verneverdig bebyggelse innenfor vernekategori 1 og 2, skal eksteriør og konstruksjon bevares eller tilbakeføres. Opprinnelige fasadeelementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng. Ved nødvendig utskifting skal målestokk, materialvalg, utforming og farge opprettholdes. Tilbakeføring skal gjøres med grunnlag i historisk dokumentasjon.

Bevaringsverdige kulturminner i vernekategori 1 og 2 skal ikke tillates revet eller vesentlig endret.

Alle nye tiltak, innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø og på eiendommer med kulturminner, som er avmerket som vernekategori 1 eller 2, skal gis en plassering og utforming som samsvarer med de eksisterende bygningenes og områdets historiske trekk. Dette kan være utforming, volum, materialbruk, fargesetting og plassering på tomten.

15.5 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 1, VEDLEGG A.

Innenfor områder av vernekategori 1 skal hensynet til kulturmiljøet være førende for arealbruken. Bygningenes og kulturmiljøets historiske preg skal bevares og videreføres. Eventuelle tiltak skal underordnes det helhetlige kulturmiljøet. Dette gjelder bygningsvolumer, hageanlegg, alleer, steingjerder, gateløp og stier, tun-struktur samt spor etter industriell virksomhet. Dersom verneverdig bebyggelse innenfor et kulturmiljø får uopprettelige skader, skal det oppføres bebyggelse med samme dimensjoner, høyder og i harmoni med stedets særpreg og byggeskikk.

15.6 SPESIFIKT FOR VERNEKATEGORI 2, VEDLEGG A

Tilbygg på verneverdig bebyggelse tillates ikke uten byantikvarens tilrådning. På eiendommer med kulturminner av vernekategori 2 kan nybygg og tilbygg på ikke-verneverdig bebyggelse, tillates når de underordnes og tilpasses kulturminnet. Eventuelle innslag av moderne materialer og stiluttrykk skal harmonere med stedet historiske særpreg og tradisjonelle byggeskikk. Dersom verneverdig

bebyggelse innenfor kulturmiljøet får uopprettelige skader, bør det oppføres godt tilpasset bebyggelse med samme dimensjoner og høyder etter en kulturminnefaglig vurdering.

16 FORHOLD SOM SKAL AVKLARES I VIDERE REGULERINGSARBEID (PBL. § 11-9, PUNKT 8)

Det skal benyttes rekkefølgekrav for å sikre etablering av nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur, overvannshåndtering og grønnstruktur før fremtidige byggeområder tas i bruk, se kap. 5. Gjeldende VA-norm og overvannsnorm må følges.

Overordnet vann- og avløpsplan skal inngå i alle reguleringsplaner (område- og detaljregulering). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier.

Fortetting og transformasjon i eldre bolig- og næringsområder skal skje på en helhetlig måte og med høye krav til kvalitet. Ved fortetting og transformasjon skal det tas nødvendige hensyn til bebyggelsesstruktur, estetikk, kulturminner og -miljø, lekeplasser, grønnstruktur, biologisk mangfold og landskap.

Folkehelseoversikten og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal foreligge en geoteknisk utredning av områdestabilitet. Vurderingen av kvikkleireskredfare skal skje etter NVEs veileder 1/2019 eller senere veiledere som måtte erstatte denne.

Ved planlegging av byggverk skal det undersøkes om det finnes forurenset grunn. Innenfor aktsomhetsområde for forurenset grunn, og i andre områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal reguleringsplaner sikre at det gjennomføres nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget. Eventuell grunnforurensning skal behandles i samsvar med forurensningsforskriften del 1, kapittel 2.

Ved tiltak som krever større terrenginngrep skal det utarbeides og fremlegges masseregnskap.

I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for:
- tiltak for å minimere energibruk
- tiltak for å minimere klimagassutslipp
- valg av energiløsninger og byggematerialer

Ved regulering av større arealer til transformasjon skal det redegjøres for og settes bestemmelser som styrer midlertidig bruk av rivingstomter.

Bevaring av eksisterende vegetasjon og etablering av ny grønnstruktur skal utredes og beskrives i reguleringsplaner. Byggegrense mot trerekker og enkelttrær må sørge for at det er mulig å ivareta trærne. Byggegrensen bør derfor settes utenfor trærnes rotsone. For arealer på lokk må det sikres tilstrekkelig jorddybde.

Opplistingen er ikke uttømmende.

16.2 KRAV TIL UTREDNING AV KULTURMILJØVERDIER – (KpBestemmelseGrense)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for eiendom med gbnr. 2/1620 skal det utredes mulighet for bevaring og evt. gjenbruk av hele eller deler av enetasjes tilbygg til administrasjonsbygget samt elementer fra produksjonshallene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for eiendom med gbnr. 2/1578 skal eiendommens kulturminneverdier utredes og mulighet for bevaring og evt. gjenbruk av bebyggelsen vurderes.

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

17 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10) OMFATTER ALLE UNDERFORMÅL

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg inkluderer nåværende og fremtidig bebyggelse- og anlegg, boligbebyggelse, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, forretning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og uteoppholdsarealer.

Nye bygninger skal ha en variert volum-, høyde- og fasadeoppdeling slik at preg av store sammenhengende bygningsmasser unngås. Bebyggelsen skal ha variasjon i materialbruk og farger. Ved etablering av bolig skal ulike typologier innenfor hvert felt bidra til å tilføre variasjon.

For alle boligprosjekt skal det være variert boligsammensetning på boenhetenes størrelse og variasjon i typologier. For felt avsatt til bolig skal det være innslag av småhusbebyggelse, unntatt for B3.

Svalganger mot offentlige rom og gater skal unngås.

Høye, lukkede sokkeletasjer mot offentlig gate eller gang- og sykkelvei tillates ikke.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense innenfor regulerte byggegrenser mot offentlig veg. Nettstasjoner har en byggegrense på 5 meter. Nettstasjoner kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Følgende inngår ikke i BRA når utnyttelsesgrad skal beregnes innenfor områder for bebyggelse og anlegg:

- Arealer som benyttes til parkering, varemottak, tekniske rom og boder med himling lavere enn 1,5 meter over terrengets gjennomsnittlige høyde rundt bygget etter opparbeidelse. Det samme gjelder parkeringsareal under lokk på skrå tomt, som er skjult bak annen bebyggelse i fremkant og som fremstår som terreng innen boligprosjektet.
- Nettstasjoner, pumpestasjoner og energisentraler.
- Tillegg for tenkte plan.
- Utvendig overdekning av felles sykkelparkering.

Innglassing av balkonger tillates i tillegg til maksimalt tillatt % BRA. Fastsettelse av størrelse avgjøres ved arbeidet med detaljreguleringsplan.

Byggehøyder og volum inntil og i tilknytning til verneverdig bygg og anlegg (H570), skal tilpasses disse på en god måte og holdes så lave som mulig. Det bør sikres maks 6 etasjer inntil verneverdige industribygg og maks 3 etasjer inntil andre verneverdige bygg/miljøer med lav byggehøyde.

17.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-10)

Formål skal fastsettes gjennom detaljregulering.

BA1-BA7 Innenfor formålet bebyggelse og anlegg (Varnaveien) tillates næring og tjenesteyting. Boligbebyggelse kan vurderes der det er skjermet for veistøy, luftforurensning og boligene sikres god tilgang til uteoppholdsarealer og infrastruktur som gang- og sykkelveinett.

Ved transformasjon av eksisterende forretningsbygg til annen bebyggelse kan det vurderes å tilrettelegge for noe detaljhandel som dekker det lokale behovet.

I BA4 tillates det maksimalt 3 etasjer.

BA8 Innenfor formålet bebyggelse og anlegg (Varnaveien) tillates næring og tjenesteyting. Boligbebyggelse kan tillates der det er skjermet for veistøy, luftforurensning og boligene sikres god tilgang til uteoppholdsarealer og infrastruktur som gang- og sykkelveinett.

17.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (PBL § 11-10)

17.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Garasjer, uthus og liknende tillates, og de skal tilpasses og underordnes hovedhuset. Garasjer, uthus og liknende kan være inntil 50 m² BYA, og kan ha mønehøyde inntil 4,5 meter og gesimshøyde inntil 3 meter. Arker, takopplett og lignende tillates ikke.

Garasjer med innkjøring vinkelrett på vei skal plasseres med minimum 5 meter avstand fra tomtegrense mot kommunal vei.

Dersom strøkskarakteren og eksisterende bebyggelsesstruktur ikke tilsier noe annet kan frittliggende garasjer under 50 m² BRA plasseres inntil 1,5 meter fra tomtegrense mot kommunal eller privat vei dersom innkjøring er parallell med veien. Det er en forutsetning at plasseringen ikke kommer i konflikt med allétrær, siktlinjer og andre trafikksikkerhetshensyn. Byggegrense mot riks- og fylkesvei i medhold av vegloven skal overholdes.

Innenfor eksisterende småhusområder skal ny bebyggelse og nye tomter følge områdets bebyggelses- og tomtestruktur for å opprettholde stedskarakteren. Fortetting med leilighets- og blokkbebyggelse tillates ikke. Fradeling som bryter med omkringliggende tomte- og bebyggelsesstruktur tillates ikke.

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan bebygges eller opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet.

Utnyttelsesgrad og høyder (to alternativer):

1. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 25 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 7 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

2. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 30 % inkludert carport/garasje/uthus for boligbebyggelse innenfor følgende høyder: Gesimshøyden inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter.

17.2.2 Fremtidige boligområder B1-B6

Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.

Ensidige leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke.

Ingen boliger kan være mindre enn 40 m^2 BRA, ekskl. bod. Boliger med fellesløsninger kan unntas.

Maksimalt 40 % av boenheten kan være mindre enn 55 m^2 BRA, ekskl. bod.

Det tillates bebyggelse for tjenesteyting, som helse-/omsorgsinstitusjon eller tilsvarende, innenfor områdene.

Det tillates utadrettet næring i 1.etasje.

B1 Rabekkgata vest
Innenfor områdene tillates det småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt utnyttelse er 49 000 kvm BRA. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging, bygningstyper og arkitektonisk uttrykk. Det tillates bebyggelse i inntil 6 etasjer. Inntil 10 % av bebygd areal tillates oppført inntil 8 etasjer. Ytterligere 10 % kan tillates 10 etasjer.

Minst 15 % av boenhetene innenfor hvert delområde skal være minst 90 m^2 BRA. Minst 50 % av disse skal ha utgang på bakkeplan.

Spillvannet fra utbyggingen skal fortrinnsvis kobles til selvfallsledningen i Rabekkgata syd.

Det kan tillates regulering til barnehageformål innenfor B1.

B2 Rabekkgata øst
Innenfor områdene tillates det småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt utnyttelse er 75 000 kvm BRA. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging, bygningstyper og arkitektonisk uttrykk. Det tillates bebyggelse i inntil 6 etasjer. Inntil 10 % bebygd areal tillates oppført inntil 8 etasjer. Ytterligere 10 % tillates oppført inntil 12 etasjer.

Minst 15 % av boenhetene innenfor hvert delområde skal være minst 90 m^2 BRA. Minst 50 % av disse skal ha utgang på bakkeplan.

Spillvannet fra utbyggingen skal fortrinnsvis kobles til selvfallsledningen i Rabekkgata syd.

Detaljhandel skal ikke utgjøre mer enn 500 m^2 innenfor B2.

B3 Høydaveien
Innenfor områdene tillates det konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt utnyttelse er 38 000 kvm BRA. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging, bygningstyper og arkitektonisk uttrykk. Det tillates bebyggelse i inntil 6 etasjer. Inntil 20 % bebygd areal tillates oppført inntil 8 etasjer. Ytterligere 10 % tillates oppført inntil 12

etasjer mot nord.
Bebyggelsen skal trappes ned mot Høydaveien og det tillates inntil 3 etasjer langs Høydaveien.

500 m² tillates til handel i 1 etasje.

B4-B6 Ekholt
Innenfor områdene tillates det småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Maksimalt tillatt utnyttelse er 100 %-BRA beregnet av brutto tomteareal. Innenfor hvert delområde skal det være en variasjon i høyder, volumoppbygging, bygningstyper og arkitektonisk uttrykk. Det tillates bebyggelse i inntil 5 etasjer. Minst 15 % av boenhetene innenfor hvert delområde skal være minst 100 m^2. Minst 50 % av disse skal ha utgang på bakkeplan.

17.3 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG

Innenfor formålet kombinert bebyggelse og anlegg tillates næring, arealkrevende forretning og tjenesteyting.

I regulerings- og byggesaker skal det redegjøres for bruk av utearealer. Eventuelle store grå arealer skal søkes brutt opp og skjermet med vegetasjon.

Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, skal skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

17.4 IDRETTSANLEGG

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for eiendom med gbnr. 2/1578 skal eiendommens kulturminneverdier utredes og mulighet for bevaring og evt. gjenbruk av bebyggelsen vurderes.

18 GRØNNSTRUKTUR

18.1 GENERELLE BESTEMMELSER

I områder for grønnstruktur skal det være utstrakt bruk av trær og annen vegetasjon. Det skal vektlegges insektsvennlig beplantning. Vegetasjonen skal sikres gode vekst- og livsbetingelser. Verdifull vegetasjon og eksisterende trær skal bevares, og sikres ved regulering. Oppholdssoner skal sikres gode solforhold. Torghandel og kommersielle aktiviteter (eks. konserter) kan tillates i grønnstrukturen. Arealene skal utformes på en måte som fremmer infiltrasjon og fordrøying av overvann.

Hovedformålet grønnstruktur som vises i plankartet inkluderer alle underformålene. Bruk og nyanserte underformål grønnstruktur skal konkretiseres i reguleringsplan. Samferdselslinjene i kartet er strategiske linjer som viser forbindelser mellom viktige målpunkt. Konkret innpassing avklares i reguleringsplan.

18.2 BESTEMMELSER FOR ENKELTOMRÅDER

GP1 (Areal foran Melløs stadion) skal eksisterende parkeringsplass utvikles til parkareal med ny grønnstruktur og med fortsatt mulighet for tilrettelegging for parkering.

GP2-GP5 er parker og byrom med lek og skal inneholde leke- og aktivitetsfunksjoner tilpasset omgivelser. Områdene skal utformes som park- og byrom, opparbeidet med parkmessig vegetasjon. Det skal opparbeides møblering og oppholdssoner med universell adkomst og utforming.

I GP2 (Høyda Hage) tillates oppføring av bebyggelse med funksjoner relatert til å etablere møteplasser og aktiviteter for beboere i nærmiljøet.

G Grønnstruktur blågrønne strukturer
Endelig utforming og plassering grønnstruktur langs turveier og gang- og sykkelveinett skal fastsettes i reguleringsplan, og arealene kan flyttes noe der det er hensiktsmessig av hensyn til målpunkter, bevaring og etablering av ny vegetasjon og overvannshåndtering.

Areal til grønnstruktur og grønnstruktur park kan regnes med i kvartalslekeplass der de sikres god og egnet kvalitet. Dette fastsettes gjennom reguleringsplan.

19 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-10)

Samferdsel og teknisk infrastruktur

19.1 GENERELLE BESTEMMELSER

Samferdselslinjene i kartet er strategiske linjer som viser forbindelser mellom viktige målpunkt. Konkret innpassing avklares i reguleringsplan.

Fortau og gang- og sykkelveier skal planlegges med trafikksikre løsninger, universell utforming og fast dekke. Langs Varnaveien og Rabekkgata skal estetisk utforming vektlegges.

Langs veier og gang- og sykkelveier skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20 SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNKILDE MED TILHØRENDE NEDBØRSFELT H 110 (PBL § 11-8. A)

Innenfor hensynssonen skal vannverkseier forespørres ved større tiltak. Drikkevannsressursen skal prioriteres først, og tiltak med fare for drikkevannskilden er ikke tillatt.

21 STØYSONE H210 OG H220 (PBL § 11-8. A)

21.1 GUL HENSYNSSONE FOR STØY:

For byggeområder som ligger i gul støysone, skal det i plan- og byggesaker utarbeides en støyfaglig utredning og nødvendige støyreduserende tiltak skal være utført før området kan utnyttes til støyfølsom bruk.

21.2 RØD HENSYNSSONE FOR STØY:

I rød støyhensynssone tillates ikke oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk (T-1442). Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, men ikke slik at antall bruksenheter økes. I plan- og byggesaker skal det utarbeides støyfaglig utredning.

22 FARESONE SKRED H310 (PBL § 1-8 A)
HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDE MED MULIG FARE FOR STØRRE KVIKKLEIRESKRED

Innenfor sonen gjelder det forbud mot tiltak og virksomheter som kan utløse skred.
Før tiltak kan godkjennes skal det foreligge fagkyndig geoteknisk rapport med ROS-analyse/farevurdering som dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet og at de til enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas.

23 BÅNDLEGGINGSSONE H710 (PBL § 1-8d)
HENSYNSSONEN ANGIR OMRÅDE FOR BÅNDLEGGING I PÅVENTE AV VEDTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN- INFRASTRUKTUR (RV. 19)

Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges Statens vegvesen, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 pkt. a, c, d og e og § 20-5. Større tiltak som ikke samsvarer med formålet med båndleggingen, kan ikke tillates innenfor båndleggingssonen. Bestemmelsen gjelder ikke for utbygging av dobbeltspor med tilhørende anlegg.

Båndleggingen opphører ved eventuelt planvedtak som medfører at hensynet bak båndleggingen bortfaller.

24 SIKRINGSSONE RUNDT TUNNEL – H190

Innenfor sikringssone rundt jernbanetunnel tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

RETNINGSLINJER

GENERELLE RETNINGSLINJER:

PARKERING

Sykkelparkering

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Parkeringskrav for sykkel
Bolig	60 m^2 BRA	Min 2 plasser
Handel, tjenesteyting	100 m^2 BRA	Min 3 plasser
Næring, kontor	100 m^2 BRA	Min 2 plasser

Fellesanlegg for sykkelparkering skal være under tak og være låsbare.
Bilparkering – etter tabell inntil norm er vedtatt, deretter etter til enhver tid gjeldende norm:

Arealkategori	Grunnlag pr parkeringsplass	Parkeringskrav for bil
Framtidig boligområde	100 m^2 BRA	Min 0,4 plass Maks 1,0 plass
Handel, tjenesteyting	100 m^2 BRA	Maks 1 plass
Næring, kontor	100 m^2 BRA	Maks 1 plass

AVKJØRSLER

Ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes § 1.1.1) skal lokaliseres slik at avkjørsler fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med de holdningsklasser som fremgår av gjeldende rammeplan for avkjørsler (Østfold fylkeskommune og Statens vegvesen 1982: Rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål langs riks- og fylkesveier).

NÆRLEKEPLASS

Retningslinjene/kvalitetskrav til fellesområder til lek og opphold supplerer bestemmelsene og skal ivaretas ved detaljregulering:

Arealer til lek bør legges minimum 5 meter fra boliger.

Nødvendige gangadkomster til bolig kan ikke inngå som del av lekeplasser. En liten del av interne gangveier kan regnes med der det inngår som en naturlig del av lekearealet.

Arealer brattere enn 1:3 skal som hovedregel ikke medregnes som del av lekearealet, men det kan vurderes der det er naturlig terreng som inviterer til lek. Forhold som plassering, størrelse, tilgjengelighet, helhetsgrep, osv. bør inngå i vurderingene. Slike områder bør sikres i kart og bestemmelser i detaljregulering.

Ved utforming av lekeplasser bør det legges vekt på å ivareta stedets naturgitte kvaliteter og muligheter, så som topografi og trær. Dette kan inngå som del av områdets programmering. Lekeapparater og eventuell terrengbehandling supplerer de naturgitte kvalitetene.

Lekearealet bør gis en brukbar og hensiktsmessig form. Arealet søkes samlet fremfor å deles opp i flere mindre enheter. Beplantning kan skape soner og «rom». Lekeplasser innenfor samme område bør ha varierende innhold og utforming.

Lekeplasser bør ha bord og benker for opphold.

Anlegg for ballek bør fortrinnsvis ligge i noe avstand fra bebyggelse. Strukturstøy bør vurderes ved slike anlegg, og ballnett på kortsidene er ønskelig.

RETNINGSLINJER FOR FORMÅL:

BEBYGGELSE OG ANLEGG – ALLE UNDERFORMÅL

Høyspenningsanlegg
Elektromagnetiske felt:
Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nært høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0, 4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, j f. Statens strålevern.

BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Boligprosjekt bør tilrettelegge for fellesfunksjoner som gjestehybler, verksteder og andre fasiliteter, og for deling av utstyr.

RETNINGSLINJER FOR HENSYNSSONER

HENSYNSSONE FRILUFTSLIV H530 (PBL 11-8. C)

Innenfor område angitt som hensynssone – Friluftsliv, bør det med sikt på å sikre viktige friluftslivskvaliteter, ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området. Tiltak som fremmer friluftsliv kan tillates, så fremt det ikke er i konflikt med verneinteresser eller andre hensynssoner.

HENSYNSSONE KULTURMILJØ H570 (PBL 11-8. C)

Strøkets og bygningenes historiske preg skal bevares og videreføres og vedlikeholdes etter antikvariske prinsipper. Dette gjelder elementer som fasader, gater, veier, belegg, gjerder, skilt, støyskjermer og viktig vegetasjon. Landskapstrekk og anlegg som veifar, gjerder/steingjerder, alleer m.m. som er vesentlig for forståelsen av kulturmiljøet bevares. Tiltak innenfor kulturminnets nære omgivelser/ sikringssone, må hensynta kulturminneverdiene. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Bygninger/bygningsdeler som ikke har verneverdi, kan vurderes revet. Ved søknad om rivning av bygninger innenfor et bevaringsverdig kulturmiljø skal fotodokumentasjon og forsvarlig oppmåling av bygningen eller anlegget foreligge. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen før tillatelse kan gis. Søknad skal oversendes byantikvaren til uttalelse.

Versjon: 7		Dato: 16.12.2025
1. gangs behandling	Formannskapet	07.06.2022
Offentlig ettersyn		01.07-15.09.2022
Revisjon etter høring		10.05.2023
2.gangs behandling	Kommunestyret	20.06.2023
Offentlig ettersyn		01.07- 15.09.2023
Vedtak	Kommunestyret	18.06.2024
Vedtak endringer	Kommunestyret	16.12.2025

VEDLEGG

A: OVERSIKT OVER REGULERINGSPLANER SOM GJELDER FORAN KOMMUNEDELPLANEN.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner. Oversikt i kronologisk rekkefølge.

B: OVERSIKT OVER OBJEKTER I VERNEKATEGORIER 1 OG 2

Oversikt over prioriterte kulturminner i kommunedelplanene for kulturminner for Moss og Rygge og kommunedelplan for Høyda.

C: TILTAKSLISTE INFRASTRUKTUR

Oversikt over nødvendige tiltak for etablering/oppgradering av anlegg for vann, avløp og overvann fordelt på delfelt.

Vedlegg A til bestemmelser til kommunedelplan for Høyda

REGULERINGSPLANER SOM FORTSATT SKAL GJELDE

Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
M21	Bjerke	03.04.1974
M36	Dyre Industriområde	06.12.1982
M41	Del av Kvaen, vestre del	09.04.1984
M43	Kallum søndre	06.09.1984
M49	Ørebråten	12.04.1985
M49/E98	Del av Ørebråten	04.02.1999
M54	Rv.118 / Øreåsvn. / Varnavn. Alt.1	10.06.1986
M59	Syverstomta	03.02.1987
M65	Bredsand Sentrum	19.12.1991
M67	Kallum - Dyre - Heia, Del 3	20.10.1988
M70	Høidebråten - Fredensborg	09.03.1989
M78	R.v.118 Rundkjøring Høyda	04.03.1993
M113	Ekholtveien Øst	17.10.1996
M125	Kvaen Næringsområde	17.06.1993
M132	Reg.plan for Braaten-Høidebraaten	15.05.2003
M141	Kvaen II	06.11.1997
M172	Reg.plan for Borg-Braaten	12.11.2003
M190	Reg.plan Carlsminde	04.03.2010
M193	Reg.plan Heimdal Syd	17.06.2008
M202	Reg.plan for Kallumlia 18	20.05.2010
M207	Gang-/sykkelvei Rådhuset - Dilling St.	18.06.2009
M214	Reg.plan for Midtveien	18.06.2009
M215	Rabekkgata	24.09.2009
M248	Detaljregulering for Ny ungdomsskole på Bredsand	19.06.2014
M259	Detaljregulering for Carlbergveien 1-3	03.09.2015
M261	Detaljregulering for Gubbeskogen terrasse	26.03.2015
M260	Del av Kvile Gård	19.05.2016
M262	Detaljregulering Varnaveien 43	31.01.2017
M263	Varnaveien mellom Rygge og Carlbergveien	21.03.2017
M264	Midtveien 8, Varnaveien 33 og 35	15.12.2016
M287	Detaljregulering for del av Carlbergveien	13.12.2018
M288	Detaljregulering for Midtveien 1	25.04.2019
135	Melløskrysset	04.11.1980
164	Kallum Varnavegen 7	18.09.1984
234	Rv 118 - Rundkjøring Høyden	10.02.1993
252	Melløs stadion, Melløs skole	28.08.1997
259	Varnavegen 5 og Borgermester Aases gate 7	02.04.1998

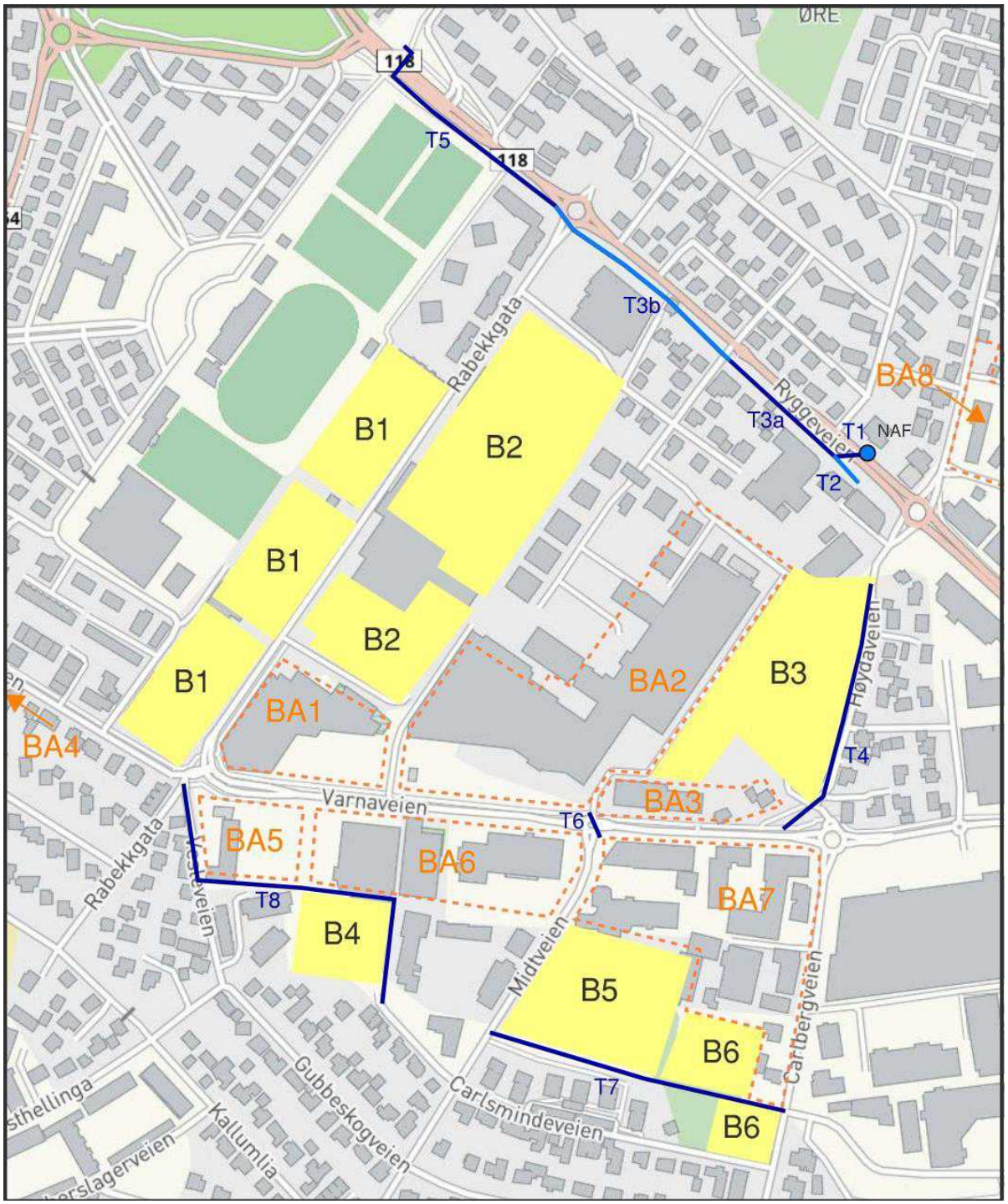
Mappe/PlanID	Plannavn	Godkjent/Ikraft
260	Melløsparken	28.05.1998
313	Melløs Stadion vest	24.10.2006
321	Rabekkgata	01.12.2008
328	Varnaveien 30	20.06.2011
352	Del av Høyden - Varnaveien - Melløs (Områderegulering Rosenvinge Park mv.)	26.05.2014
361	Område 1, del av Høyden - Varnaveien - Melløs	15.06.2015
364	Ryggeveien33	09.11.2015
369	Østfoldbanen VL(Ski)-Moss, Sandbukta - Rygge grense	14.11.2016
392	Rosenvinge park	26.09.2019
392	Lilleeng	09.10.2018
413	Varnaveien 10 og 10A	13.02.2020

Vedlegg B til bestemmelser til kommunedelplan for Høyda - Kulturminner

Eiendom	Gbnr	Beskrivelse	Område	Verne kategori
KULTURMILJØ – INDUSTRI				
Kallumveien 18	2/1291	Melløs Transformatorstasjon	Kallum	2
Ryggeveien 96	197/162	Seas Fabrikker	Ryggeveien	2
Stadsingeniør Stabells vei	2/2936	Rosenvingeområdet Inngangspartiet / port	Trioving	2
Rabekkgata 6	2/1620	Administrasjonsbygg Skanem	Rabekkgata	2
Tor Sørnesvei 19	2/2923	Fabrikkbygg, Skofabrikken	Trioving	2
KULTURMILJØ – BOLIG				
Carsten Ankers gt Martin Linges vei	2/640 m.fl.	Bygningsmiljø, 6 like murhus	Melløs	2
Ekholtveien, Persvei, Vestre Ekholtvei	165/24	Ekholt hageby	Ekholt	2
KULTURMILJØ – INSTITUSJON				
Hadelandsveien 11 A	166/74	Hadeland bygningene	Ekholt	1
Skolemester Solgaards vei 9	189/11	Gubbeskogen skole 1864	Ekholt	2
Ekholtveien 69	189/46	Ekholt barneskole Skolebygg	Ekholt	2
Skogveien 24	166/149	Ekholt Kirke, Kirke og klokketårn	Ekholt	2
KULTURMILJØ – LANDBRUK OG GRØNNSTRUKTUR				
Rabekkgata 38	194/13	Kallum søndre, gård Hovedbygning og bryggerhus	Rabekkgata	2
Carlsminde veien 36	189/76	Våningshus og uthus	Carlsminde	2
Ryggeveien 96	197/162	Helgedalalleen mellom Seas og Buen skole	Ryggeveien	2
KULTURMILJØ – KRIGSMINNE				
Bunker	94/283	Kallum	Kallumjordet	2

Vedlegg C

Tiltak nr. kategori, beskrivelse til tabell bestemmelse		
Nr.	**Kategori**	**Beskrivelse**
T1	Vann	Nytt arrangement i uttakspunkt NAF på MOVAR-ledning, inkl ny kum og kryssing av vei
T2	Vann	Anlegg av 35 m Ø 300 VL i Høydaveien fra NAF til eksisterende Ø 300 VL
T3a	Vann	Anlegg av 145 m Ø 300 VL i Ryggeveien. Strekning fra NAF til Sophus Lies gate
T3b	Vann, Overvann	Anlegg av 335 m Ø 300 VL og Ø 600 OV i Ryggeveien. Strekning fra Sophus Lies gate til Rabekkgata
T4	Vann	Anlegg av 250 m Ø 300 VL i Høydaveien. Strekning fra Rosenvingesvei til Varnaveien
T5	Vann, Overvann	Anlegg av 230 m Ø 300 VL og Ø 900 OV i Ryggeveien. Strekning fra Rabekkgata til Fredrik Sollies gate
T6	Vann	Anlegg av 35 m Ø 300 VL over Varnaveien, fra Lilleengveien til Midtveien
T7	Vann, Spillvann, Overvann	Anlegg av 390 m Ø 200 VL, SP, OV fra Carlbergveien til Midtveien
T8	Vann, Spillvann, Overvann	Anlegg av 300 m Ø 200 VL, SP, OV fra Carlsmindeveien til Vesleveien
T9	Spillvann	Oppgradering avløpspumpestasjon PA224 Sophus Lies vei
T10	Spillvann	Anlegg av 400 m SP fra PA 220 i Borgermester Aases gate til PSP 41641 i Dyreveien. PA 220 nedlegges


ØRE
118
118
T5
T3b
Rabekkgata
Ryggeveien
T3a
T1
NAF
T2
BA8
B1
B2
B1
B2
B1
BA1
BA2
B3
BA4
Høydaveien
T4
Varnaveien
T6
BA3
BA5
BA6
BA7
Rabekkgata
T8
B4
Midtveien
B5
Carlbergveien
B6
T7
B6
Gubbeskogveien
Carlsmindeveien
Kallumlia

PRIVATMEGLEREN

Vår dato: 16.06.2026

Salg av eiendommen gnr. 192, bnr. 41 i Moss

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til hasan.ozbal@privatmegleren.no

Festeavgift	kr. 12 032,-
Restanse festeavgift	Kr. kr 12 032,- forfaller 1/1 26
Festeavgift ajour, betalt for år:	2025
Neste regulering av festeavgift	2034
Reguleres iht. konsumprisindeks	X Nei
Mulighet for innløsing av festetomten Eventuell til hvilken pris	Den kan innløses til kr. 290,975,-
Krever grunneiers samtykke ved tinglysning	Nei
Ev. øvrige kjente forhold eller andre avtaler av betydning for eiendommen	Vi forholder oss til tomta-tomteleia.

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Moss

Hasan Øzbal
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mobil: +47 95 70 94 21
E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

Dok.nr. 4527 Dagbokført 7/11 1962.
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Stemplet av lensmannen i Rygge den 7/11 1962 med kr. 100,-.

G R U N N S E D D E L.

Undertegnede Anton Arvesen, f. 21.12.12, senere betegnet grunneieren, bortfester herved til herr. Egil Hafrdal, f. 19.8.37, senere betegnet festeren, min faste eiendom

Tomt nr. 176, gnr. 92 bnr. 41 av skyld 2 øre i Rygge,

for et tidsrom av 100 -ethundre- år, regnet fra 1.10.62 og på følgende betingelser:

1. I årlig avgift betaler festeren kr. 386,- -kronertrehundreog åttiseks o/loo- (utgangsbasis kr. 9,- pr. kvm. etter en forrentning av 4 % p.a.) som erlegges forskuddsvis hvert års 1. oktober Etter forfall svares 6 % etterskuddsrente p.a.

   Den fastsatte leieavgift skal av begge parter kunne kreves regulert under hensyn til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Reguleringen kan i tilfelle foretas såvel opp som ned. Den må bare settes i verk når den godkjennes av vedkommende offentlige myndighet på den tid reguleringen skjer. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til å treffe avgjørelse om slike forhold, skal avgjørelsen treffes ved voldgift overensstemmende med pkt. 13.

   Slik regulering kan kreves ved utløpet av hvert 10. år så lenge festeretten står ved makt. Dog forbeholder grunneieren seg å regulere grunnavgiften ved enhver overdragelse av grunnseddelen.

2. I tillegg til den årlige grunnleie betaler festeren kr. 3.002,- til Rygge Kommune, utgjørende Rygge Kommunes utlegg med vei, vann og kloakk. Beløpet betales før grunnseddelen tinglyses.

   Stikkledninger for vann og kloakk som går ut fra hovedledninger i veiene, må for ettertiden vedlikeholdes av de respektive tomteleiere som benytter stikkledningene.

3. For riktig betaling av festeavgiften med renter og mulige omkostninger har grunneieren 1. prioritets panterett i festeretten og all på tomten stående bebyggelse, samt i tilfelle ildebrann i assuransesummen.

   Hvis bygningene på eiendommen blir pantsatt til Den Norske Stats Husbank eller til Norges Småbruk- og Bustadbank, skal - sålenge det hviler lån på husene til en av de to foran nevnte banker:

   a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
   b. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
   c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   d. Banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
   e. Grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet i disse for forfallen avgift inntil 1 år (foruten retten til framtidig avgift). Forøvrig har grunneieren prioritet i bygningene for forfallen avgift for inntil 3 år (foruten retten til framtidig avgift).

   Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid er grunneieren

berettiget til uten søksmål å inndrive den forfaldne avgift enten ved direkte pågang eller ved å sette bygningene til tvangsauksjon.

Festeren plikter å holde bebyggelsen tilstrekkelig brannforsikret i Norges Brannkasse eller annet av grunneieren godkjent forsikringsselskap.

4. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger - herunder også eventuell verdistigningsskatt vedr. enhver stigning av tomtens verdi etter overtakelsen.

5. Erlegges ikke skyldig grunnavgift senest 14 dager etter at den er avskrevet festeren gjennom rek. brev eller ved annet beviselig varsel, har grunneieren rett til straks å tiltre den bortfestede grunn med bygninger og gjennom framleie av grunn og bygninger å søke seg dekket.

Likeledes kan grunneieren når to ubetalte avgiftsterminer er påløpet, etter å ha gitt festeren 1 -en- måneds skriftelig varsel, anse festet for brudt og overta bygningene ved takst overensstemmende med pkt. 8, eller forlange tomten ryddiggjort uten utgifter for seg. Dog har i dette tilfelle eier etter panteboken av den på grunnen stående bebyggelse og panthavere deri, likeledes etter pantebokens forutsetninger utvisende krav på underretning om festeforbrytelsen i rek. brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregisteret. Bygningens eier eller panthaver har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest 1 -en- måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge den skyldige grunnavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall.

Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende § nevnte skritt til dekning av skyldige avgifter m.v. Likeså utreder han alle omkostninger ved at grunneieren må møte ved auksjoner over pantet etter forlangende av bedre prioriterte fordringshavere.

6. Det som er bestemt i § 5 gjelder også, såfremt festeren i lengere tid enn 3 mdr. fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredsler, hvis han unnlater å holde pantet ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.

7. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette sin rett etter nærværende kontrakt tillikemed den på parsellen stående bebyggelse. Såfremt festeren overdrar sin fesrett, trer den nye fester inn i den eldres rettigheter og forpliktelser i forhold til grunneieren.

8. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på innløsingsdagen med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på tilsvarende vilkår med regulering av leien overensstemmende med pkt. 1 eller etter takst å overta bygningene på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere. Ved taksten skal ikke medtas særlige innredninger eller påtakelige luksusanordninger som ikke er vanlig for tilsvarende bygg.

Hvis grunneieren ikke ønsker å overta bygningene på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere og heller ikke festeren ønsker å innløse tomta etter dens verdi, plikter festeren straks og uten utgift for grunneieren å fjerne husene på tomta.

9. Med hensyn til tomtens bebyggelse, benyttelse m.v. gjelder følgende bestemmelser:

a. Tomten skal bare bebygges med 1 villamessig enebolig eller tomannsbolig i maksimum 2 etasjer.
b. Uten grunneierens samtykke må det ikke på tomten drives industriell virksomhet, handels- eller håndverksvirksomhet, sykehus, snatorium, pensjonat eller hotelldrift, eller i det hele tatt noe som med trafikk, larm, lukt eller lign. kan være til gene for naboer.
c. Festeren må uten erstatning finne seg i at der over eiendommen blir gravet for anlegg av eller vedlikehold av vann- kloakk og elektriske ledninger for nabotomter etter anvisning av bygningsrådet. Dog skal terrenget etter slik graving settes i sin tidligere stand uten utgift for festeren som på forhånd har rett til å kreve sikkerhet stillet for erstatning av eventuell skade i den anledning.
d. Tomten skal mot vei og naboer inngjerdes og gjerdet holdes vedlike. Mot veg og hovedbølet har festeren hel gjerdeplikt. Er gjerde mot nabo allerede oppsatt av nabo, betaler festeren sin halvdel av utgiftene. Grunneieren har ingen gjerdeplikt.
e. Grunneieren kan ved bortfeste av andre tomter foreta endringer i de foranstående servitutter hvis han finner det ønskelig og derved ikke kommer i strid med de til enhver tid gjeldende vedtekter.

10. Tomtens areal er nøye besiktiget av festeren og dext overtas i den stand det er på overtakelsen. Grunneieren har ikke ansvar for skjulte feil. Grunneieren og hans arvinger har ingen forpliktelser m.h.t. opparbeidelse av vei, vann og kloakkledning er til og på parsellen og er uten refusjonplikt i den anledning.

11. Selgeren forplikter seg til, for seg og sin familie, ikke å ta eller bemektige seg juletrær, granbar m.v. fra grunneierens gjenværende skog.

12. Ved kontraktens underskrift betaler festeren de ved kontraktens underskrift, opprettelse og fullbyrdelse forbundne omkostninger, således bl. a. til stempling, tinglysing, kartforretning, provisjon m.v.

13. Tvister og takster etter denne kontrakt avgjøres ved voldgift etter reglene i tvistemålslovens kap. 32.

14. Nærværende kontrakt er utstedt i 2 eksemplarer. Et til grunneieren og et til festeren.

Dilling, den 23. oktober 1962.

Anton Arvesen. Egil Hafrdal.

Grunneier. Fester.

Herved bekreftes at denne grunnseddel er underskrevet av grunneieren og festeren i mitt nærvær og at begge er over 21 år. Videre attesteres at den bortfestede eiendom ikke tjener som felles bolig for grunneieren og hans hustru.

Johs. Oustorp.
Stempel: Lensmannen i Rygge, Moss.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ekholtveien 46, 1526 Moss
Gnr. 192, Bnr. 41, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116260121

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 957 09 421

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg