PRIVATMEGLEREN
MOSS

SKOGFARET 68

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Byggetegninger

Ferdigattest

Grunnkart

Matrikkelrapport

Reguleringsplankart

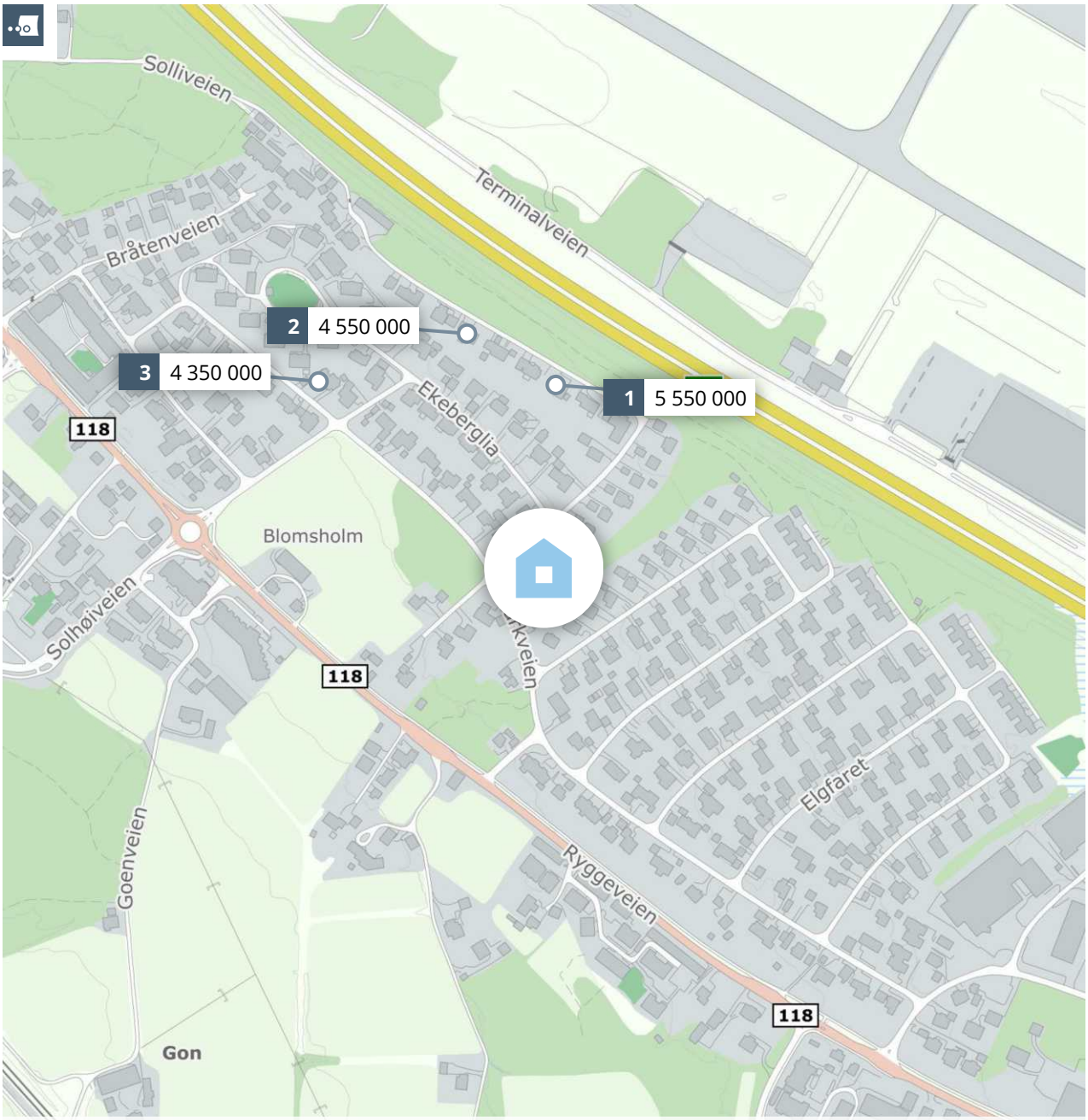
Regulering

Servitutt

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKOGFARET 68

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 09.03.2026

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: Eirik Reinnel.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skogfaret 68, 1580 RYGGE

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 103 BNR 34 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS RØRSKOGEN

Verdivurdert til

4 390 000

-	4 390 000	31 357
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	140 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					902 m²	
Byggeår					1971	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Innredet kjeller

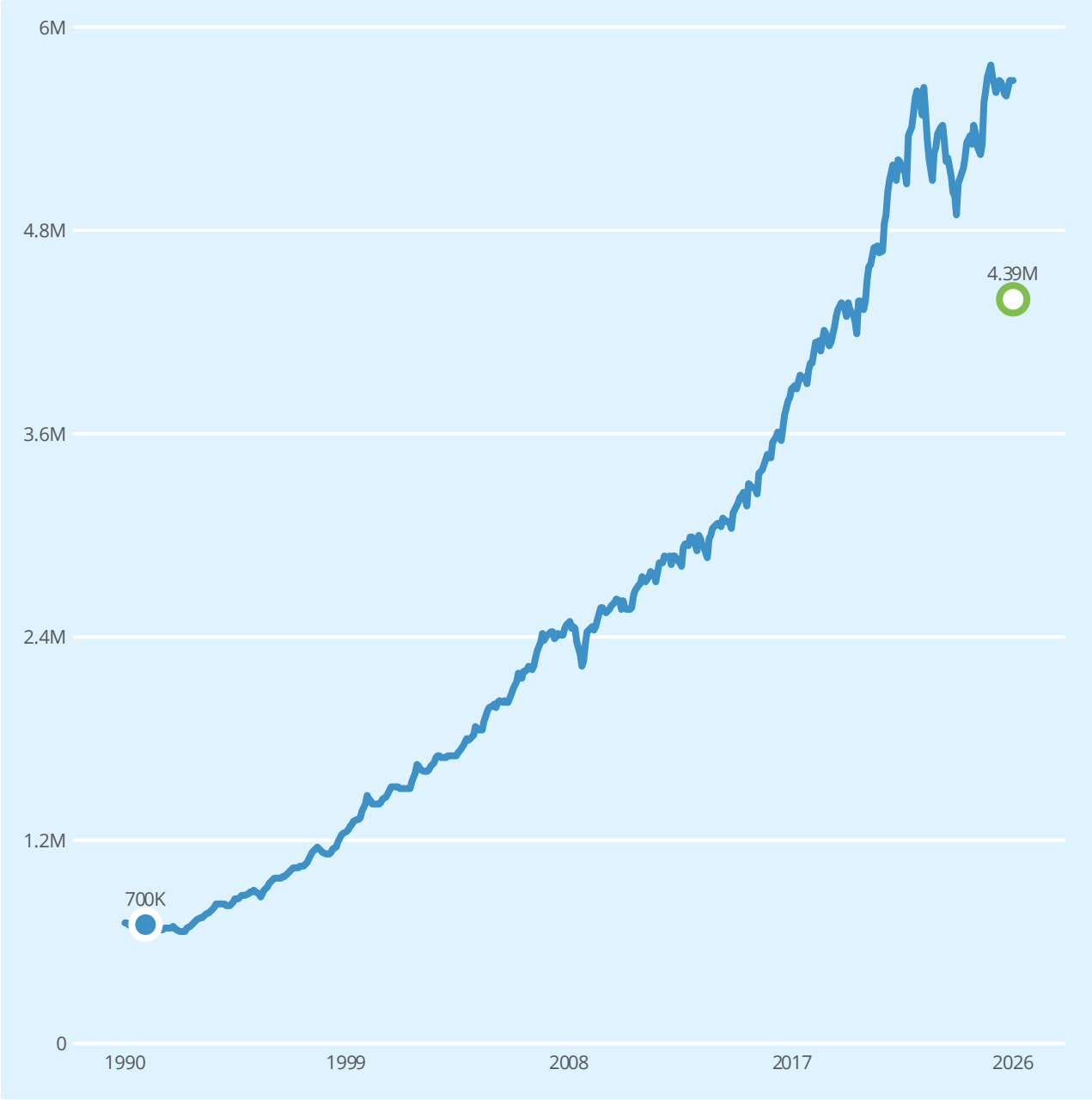
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogfaret 51				27.10.2025	5 650 000	**5 550 000**	0	5 550 000	**50 000**
	111 m²	1966	1 314 m²	3 sov						
2	Skogfaret 45				09.11.2023	4 700 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**37 917**
	120 m²	1965	1 109 m²	4 sov						
3	Parkveien 10				05.07.2022	4 500 000	**4 350 000**	0	4 350 000	**33 721**
	129 m²	1998	469 m²	4 sov						

Koselig og lettstelt enebolig på Halmstad i Rygge. Solrik eiendom med fin uteplass. Ligger i et barnevennlig område. Normal standard. Sentralt i Rygge med kort vei til skole, barnehage, butikker, togstasjon og E-6.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.10.2009		16.10.2009	-	130 190	-	130 190	2
02.07.1991		02.07.1991	-	700 000	-	700 000	

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

Eneboliger til salgs i 1580 RYGGE nå

3
eneboliger til salgs

6.1M
5.9M
5 750 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Eneboliger solgt i 1580 RYGGE siste 6 mnd

14
eneboliger solgt

4 967 000 Salgspris i snitt
4 955 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 460 MOSS kommune i snitt siste 6 mnd

31 357 Skogfaret 68 Totalpris 4 390 000

28 696 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250084

Selger 1 navn
Hans Gunnar Johnsen

Gateadresse
Skogfaret 68

Poststed	Postnr
RYGGE	1580

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1991

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 34

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 77371929

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250084

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering gikk tett og det ble vann i kjeller. Ble fikset og har vært bra siden. Dette er mange år siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet sikringsskap

Arbeid utført av: Lyn Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250084

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250084

Tilleggskommentar

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250084

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Gunnar Johnsen	0b1aa48f1fd174a48aab27 e28968d681f3158fd9	23.10.2025 15:40:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250084

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Enebolig
Skogfaret 68 , 1580 RYGGE
MOSS kommune
gnr. 103, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 01.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1950 **Referansenummer:** AT3753

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-Andre Opalka Pettersen

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.

Pettersen Taksering

Pettersen Taksering ble etablert i 2005 i Moss, og har lang erfaring innenfor feltet.
Vi er opptatt av å holde oss oppdatert på nyheter og endringer innenfor bransjen ved å delta på jevnlig kursing.
Pettersen Taksering er godkjent som våtromsbedrift av Fagrådet For Våtrom og godkjent av Norsk Takst.

https://pettersentaksering.no

Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kptaksering@online.no
913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Norsk takst

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 fra 1971.
Boligen er på 1 og 1/2 etg pluss kjeller.
Boligen holder normal standard.

Utdrag av tilstand:

Eldre vaskerom i kjeller.
Ingen membran på gulv eller vegger.
Avskalinger på vegg og gulvflater.
Rust i sluk.

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

En del slitasje på ytterdør og ene terrassedøren.

Litt svakt fall på gulvet på badet i 2 etg.
Vindu i våtsonen.
Eldre membran/sluk.

Vann og avløpsrør fra byggeåret.

Eldre drenering.
Noe saltutslag på grunnmuren.

Oljetank under utvendig trapp.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig stående bordkledning.
Saltak.
Takkonstruksjonen har plassbygde takstoler i tre.
Undertak av rupanel.
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Noen vinduer med enkle glass i kjeller.
Trekarmer og utvendig sprosser.
Ett vindu med blyglass.
Bygningen har teak hovedytterdør.
Enkel terrassedør i begge etasjer.
Nyere terrassedør i 2 etg.
Fra stuen er det utgang til en terrasse.
Luftebalkong i 2 etg.
Flislagt trapp ved inngangen og utvendig murt trappenedgang til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat og vegg til veggtepper.
Vegger med tapet og strie.
Murpuss og trepanel i kjeller.
Himlinger med takessplater og slettmalte flater.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe(Leca).
Peis i stuen.
Det er parafinbrenner under peisen.
Eldre vedovn i kjellerstuen.
Innvendige tretrapper med teppe i trinnene.
Innvendig har boligen finèrdører.
Plassbygde garderobeskap på to soverom.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp for ca 20 år siden ifølge eier.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.
Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Badet er innredet med badekar, gulvstående wc, servantskap og speilskap.
Det er naturlig ventilering.
Det er foretatt fuktmålinger i veggen mellom kottet og badet.
Ingen unormale forhold.

Eldre vaskerom/bad i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malte betonggulv og male Leca-vegger.
Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusj.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom under og overskap.
Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Med wc og servant.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerommet.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 20/15 og 10 amp.
Røykvarslere og slukkeapparat.
Alarmanlegg fra Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker(Leca).
Plen mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.
Det er oljetank i stål under trappen inn til huset.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegningen stemmer godt med dagens bruk med unntak av oppført av kjellerstue.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Det er ikke søkt bruksendring for kjellerstuen.

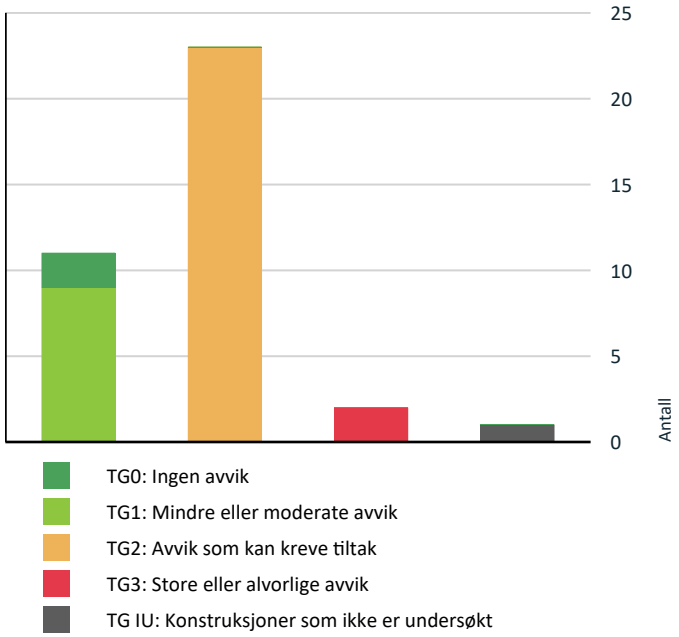
Garasje

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

Det foreligger tegninger fra ombygningen i 2005 som er godkjent i kommunen.

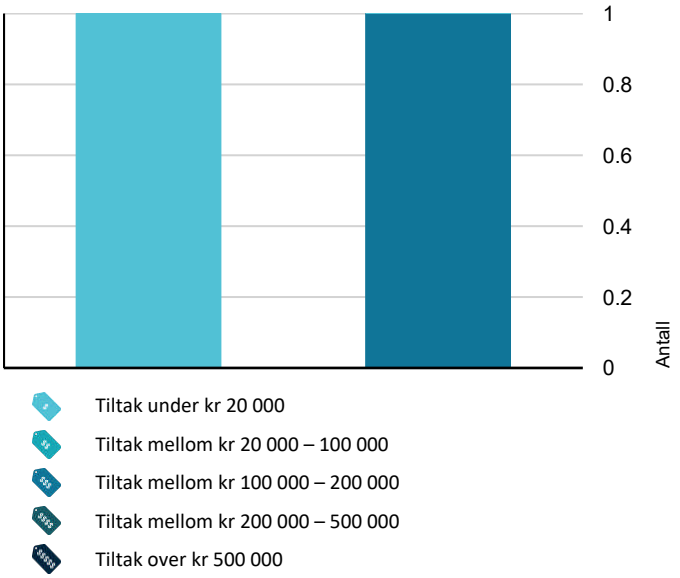
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > 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
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Oljetank**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Plastbelagte plaster på taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Musesperre må etableres.


Utvendig stående trekledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har plassbygde takstoler i tre.
Undertak av rupanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåke tilstand.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Noen vinduer med enkle glass i kjeller.
Trekarmer og utvendig sprosser.
Ett vindu med blyglass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeåret med noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



Vinduer fra byggeåret.



Koblet vindu i kjeller.



Avskalinger på innvendig karm.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.
Enkel terrassedør i begge etasjer.
Nyere terrassedør i 2 etg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Terrassedøren i 1 etg.



En del slitasje på terrassedøren i stuen.



Eldre ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en terrasse.
Luftebalkong i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke behov for strakstiltak.



Terrassen ved stuen

TG 1 Utvendige trapper

Flislagt trapp ved inngangen og utvendig murt trappenedgang til kjeller.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulvene er belagt med laminat og vegg til veggtepper.
Vegger med tapet og strie.
Murpuss og trepanel i kjeller.
Himlinger med takessplater og slettmalte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.



Vegg til veggtepper på flere rom

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe(Leca).
Peis i stuen.
Det er parafinbrenner under peisen.
Eldre vedovn i kjellerstuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Det mangler plate på gulvet i front av peisen



Eldre vedovn i kjellerstuen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue .
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14%



Ingen unormale forhold i utforet vegg i kjellerstuen.



Hullet er plombert etter kontroll.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper med teppe i trinnene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp med teppe.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap på to soverom.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Badet ble pusset opp for ca 20 år siden ifølge eier.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

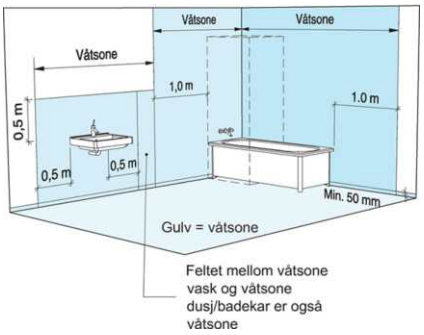
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefalt tiltak:
Fuktsikring av vinduer vil i hovedtrekk bestå av at veggmembranen er ført helt ut på karm/utfôring og alle åpninger og sammenføyninger er fylt med fugemasse.
Til overflatebehandling bør alkydbasert maling være benyttet.


Vindu i våtsonen til badekaret.



Våtsoner etter forskrift.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 15mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Litt svakt fall på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Litt svakt fall på gulvet.

2 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Rustskader i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et rustent sluk kan redusere levetiden til hele badet, da det utgjør en svakhet i våtromskonstruksjonen. Dette kan føre til behov for tidligere totalrenovering av badet enn ellers nødvendig. For å unngå skader fra og rundt eldre sluker, anbefales det å bytte ut eldre støpejernssluk ved rehabilitering av bad.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



Eldre sluk på badet.

2 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med badekar, gulvstående wc, servantskap og speilskap.

Tilstandsrapport



Badet.



Baderomsinnredningen.

2 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmålinger i veggen mellom kottet og badet.
Ingen unormale forhold.



Ingen unormale forhold i veggen mellom badet og kottet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Eldre vaskerom/bad i kjeller.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malte betonggulv og male Leca-vegger.
Rommet har utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og dusj.

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

Ingen membran på gulv eller vegger.
Avskalinger på vegg og gulvflater.
Rust i sluk.

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


Eldre vaskerom/bad i kjeller.


Rustskader i sluket.


Avskalinger og skader på vegg og gulv.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Vegger mot vaskerommet er av mur.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom under og overskap.
Frittstående hvitevarer.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Med wc og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerommet.

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



Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskerommet.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er 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.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Noe rust på tanken.

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



Eldre varmtvannstank i kjeller.



Noe rust på tanken

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer.
Hovedkursen er på 50 amp, ellers er kursene fordelt på 20/15 og 10 amp.

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.
   1971

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Lagt 3-fas og nytt sikringsskap.
   Arbeidet er utført av Lyn Elektro.

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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
   Nei

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 Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.

Tilstandsrapport



Nyere sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og slukkeapparat.
Alarmanlegg fra Verisure.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeåret.
Drensledning og dreneringen er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Noe saltutslag på grunnmuren.
Det har tidligere vært tilbakeslag i kjeller.
Årsaken er utbedret.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker(Leca).

TG 2 Terrengforhold

Plen mot husveggen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning 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

Det er oljetank i stål under trappen inn til huset.

Vurdering av avvik:
• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.


Oljetank under trappen inn til huset.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Enkel garasje med tilhørende carport.
Støpt dekke.
Ringmur av leca.
Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående trekledning.
Ett vindu med enkelt glass.
Boddør.
El-styrt leddport i tre.
Saltak med betongstein.

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

Tilbygg / modernisering

2005	Ombygging	Ombygning av taket slik at det danner en carport.

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

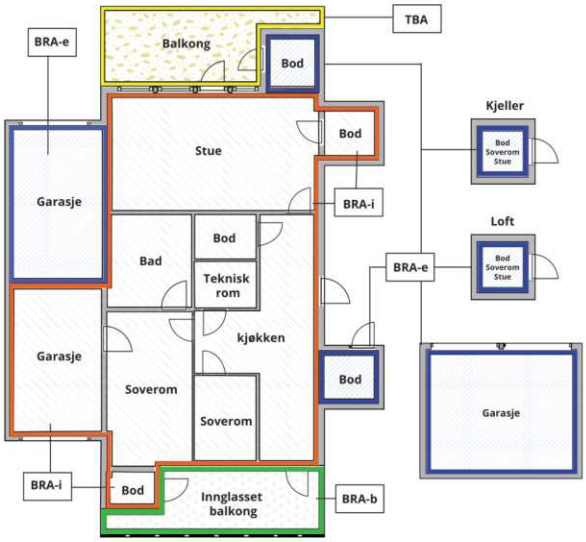
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg	43			43	6
1 etg	64			64	26
Kjeller	57			57	
SUM	**164**				**32**
SUM BRA	**164**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1 etg	Vindfang, kott, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningen stemmer godt med dagens bruk med unntak av oppført av kjellerstue.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
Det er ikke søkt bruksendring for kjellerstuen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger tegninger fra ombygningen i 2005 som er godkjent i kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	11
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Hans Gunnar Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	103	34		0	902.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skogfaret 68

Hjemmelshaver
Johnsen Hans Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Rørskogen i Halmstad i Moss kommune.
Eiendommen ligger i et område med villabebyggelse.
Sentral beliggenhet med kort vei til barneskoler, barnehager, jernbanestasjon, butikker m.m
God kommunikasjon til E6.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på ca 902m2.
Tomten er opparbeidet med plen, hekk og en rekke beplantning.
Gårdsplass med belegningsstein.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig på1 og 1/2 etg pluss kjeller.
Det er oppført en garasje med tilhørende carport på eiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	77371929	Fullverdi		

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	27.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	27.10.2025		Fremvist		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

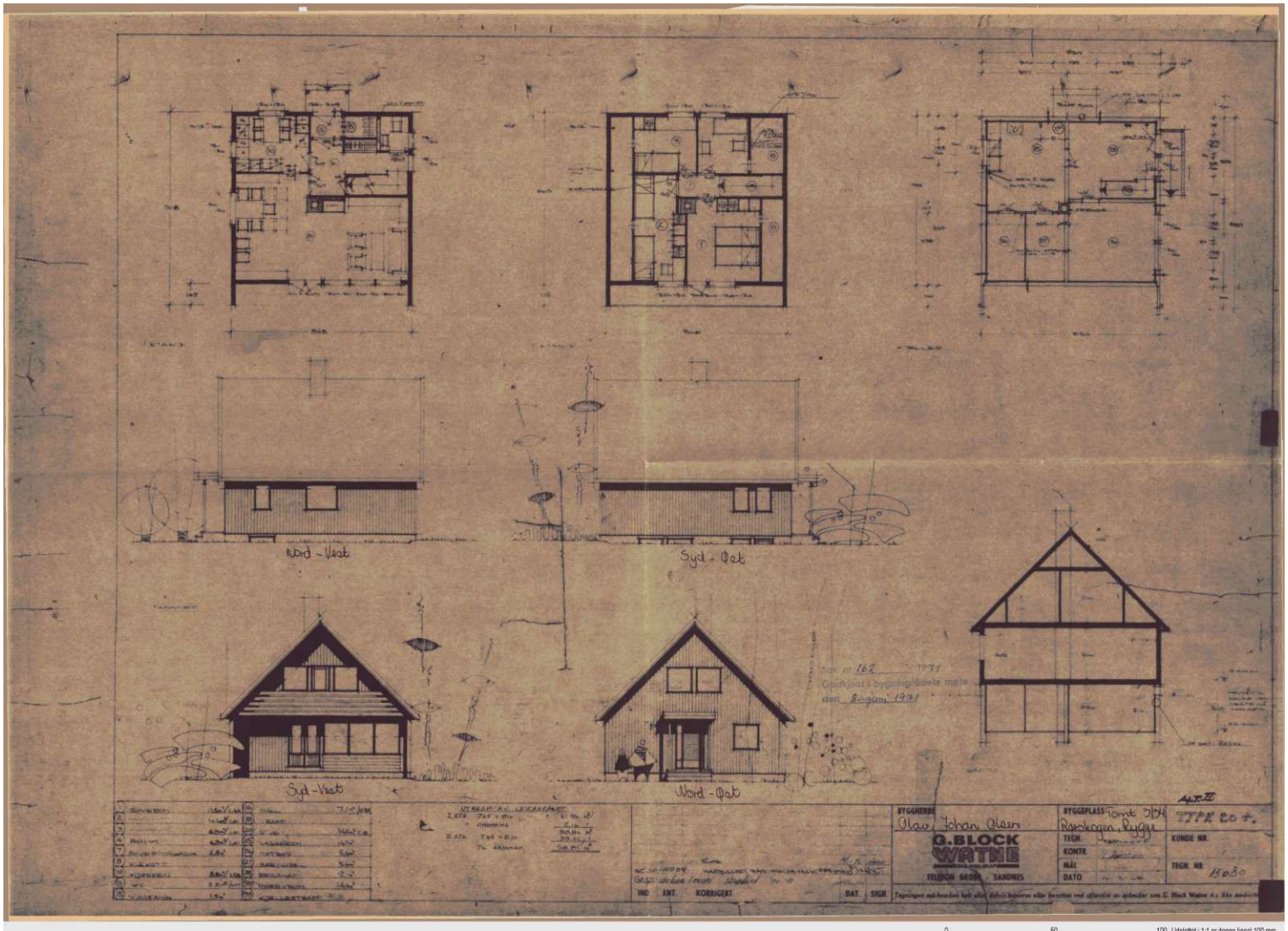
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AT3753

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



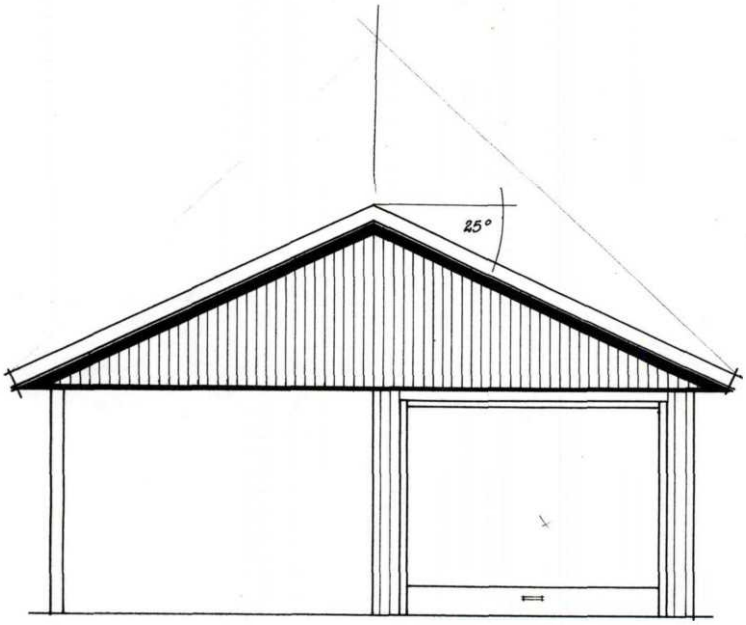
Sag nr 162 1971
Godkjent i byggenævnets møte
den 8. juni 1971

BYGGHERR: Olav Johan Olsen
BYGGEPLASS: Tomt 304 Rødskogen, Rygge
TYPE 20 F.
Q-BLOCK WATNE
TELEFON 64081 - SANDNES
TEGN.
KONTR.
MÅL
DATO
KUNDE NR.
TEGN. NR. 15050

IND ANT. KORRIGERT DAT. SIGN

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved tilbudelse av arbeider uten G. Block Watne A.s. ikke anvendt

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

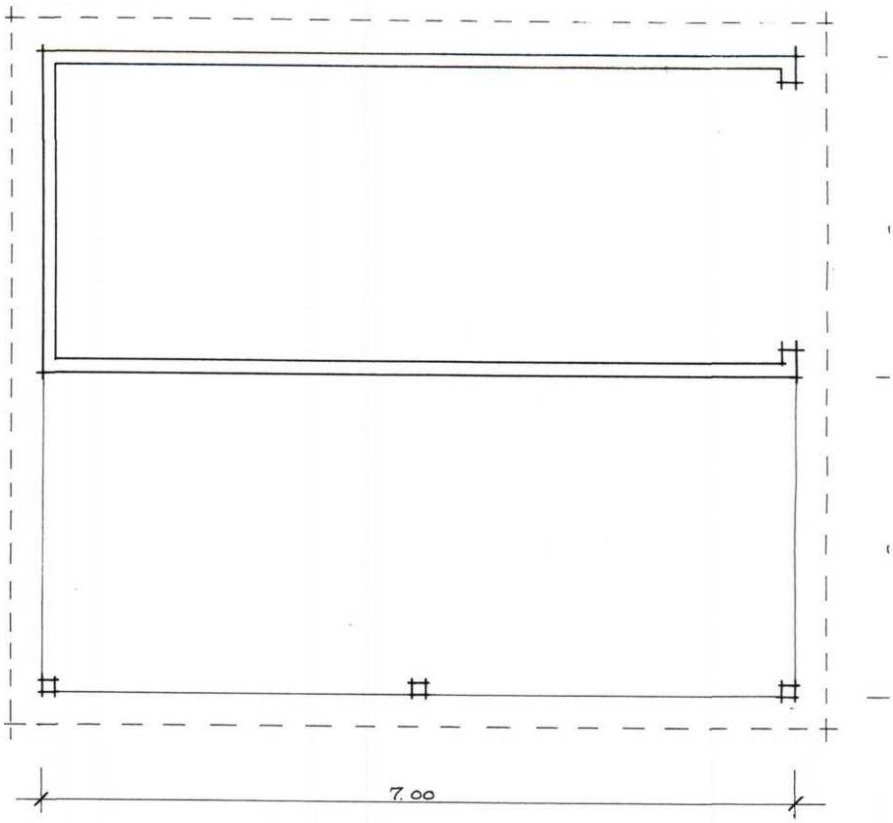


RYGGE KOMMUNE
TEKNISKE TJENESTER
Byggesak og geodata

GODKJENT	Dato	Sign
	16/8-05	SN

RYGGE KOMMUNE
TEKNISKE TJENESTER
Byggesak og geodata

GODKJENT	Dato	Sign
	16/8-05	SK



RYGGE KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

F E R D I G A T T E S T

vedkommende

EIENDOM : GNR. 3 Bnr. 34 I RYGGE

EIER : Olav Johan Olsen

Skogfaret 68

År 1971, den 15. november

ble der i henhold til bygningslovens § 99 avholdt en synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utført - unntatt hva nedenfor er anmerket.

Rygge bygningsråd, 15. november 1971

Bygningssjef

Anm.: Ingen.

Moss kommune

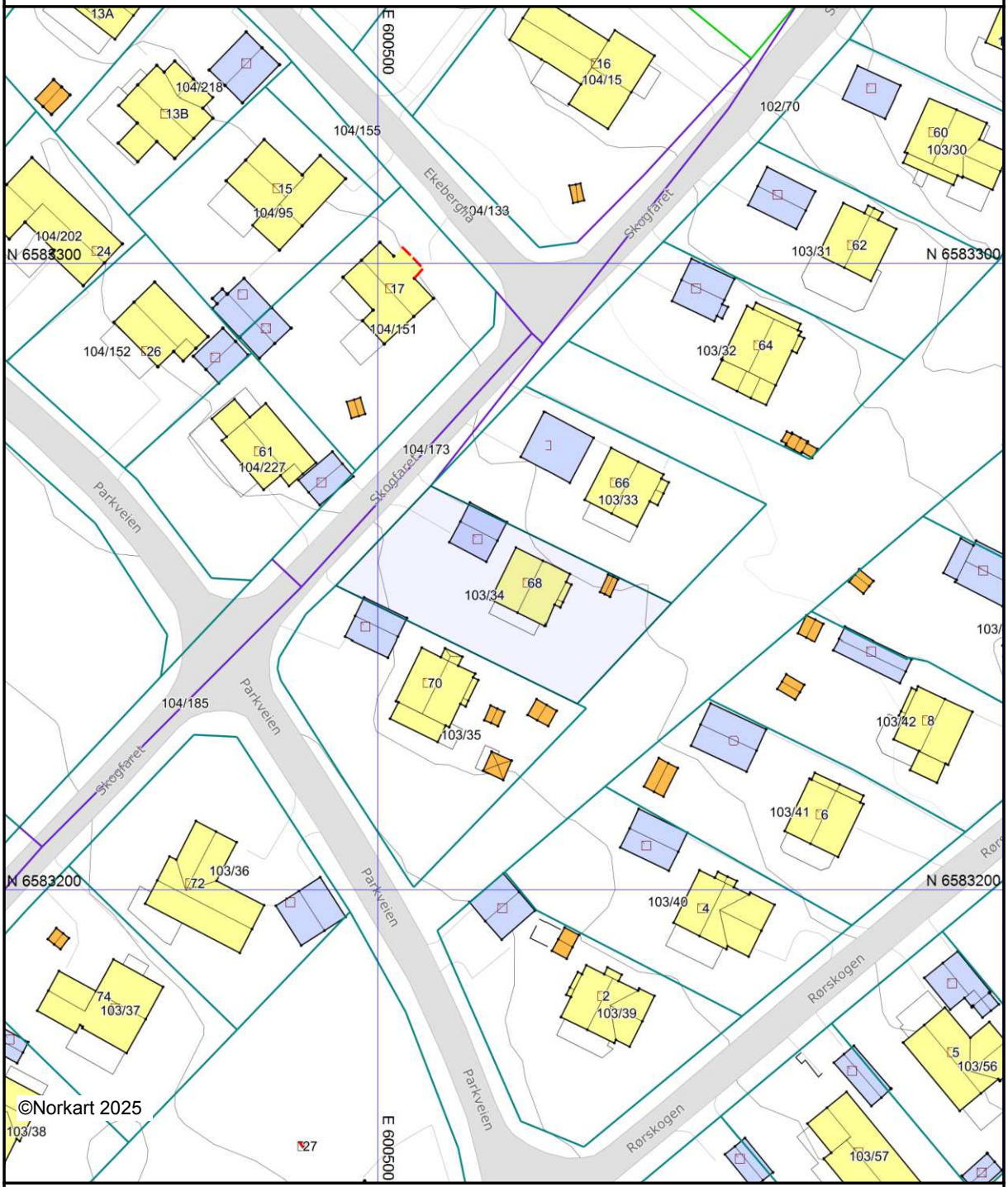
Grunnkart

Eiendom: 103/34
Adresse: Skogfaret 68
Dato: 17.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 17.10.2025 13:01

Eiendom 3103-103/34 Skogfaret 68

Bruksnavn	Skogfaret 68				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	08.09.1970	Andel	
Kommunenr	3103	Oppgitt areal	902 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	103	Beregnet areal	902,2	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	34	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Skogfaret 68	1580 Rygge	Rørskogen	Halmstad	Rygge

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
25.03.0009	Annen forretningstype	3103-103/33	Berørt	0
		3103-103/26	Berørt	0
		3103-104/172	Berørt	0
		0136-0/0	Berørt	0
		3103-104/183	Berørt	0
		3103-104/135	Berørt	0
		3103-102/70	Berørt	0
		3103-103/34	Berørt	0
08.09.1970	Skylddeling	3103-103/26	Avgiver	-902
		3103-103/34	Mottaker	902
01.01.2020	Omnummerering	3103-103/34	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-103/34	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	148392498			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	19/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	19/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	19/0	19/0

Bygg 2 av 2: Enebolig

Bygningsnr	148392501			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	144/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.01.1971	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	144/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	58/0	0/0	58/0
H02	Hovedetasje	0	34/0	0/0	34/0
K01	Kjelleretasje	0	52/0	0/0	52/0

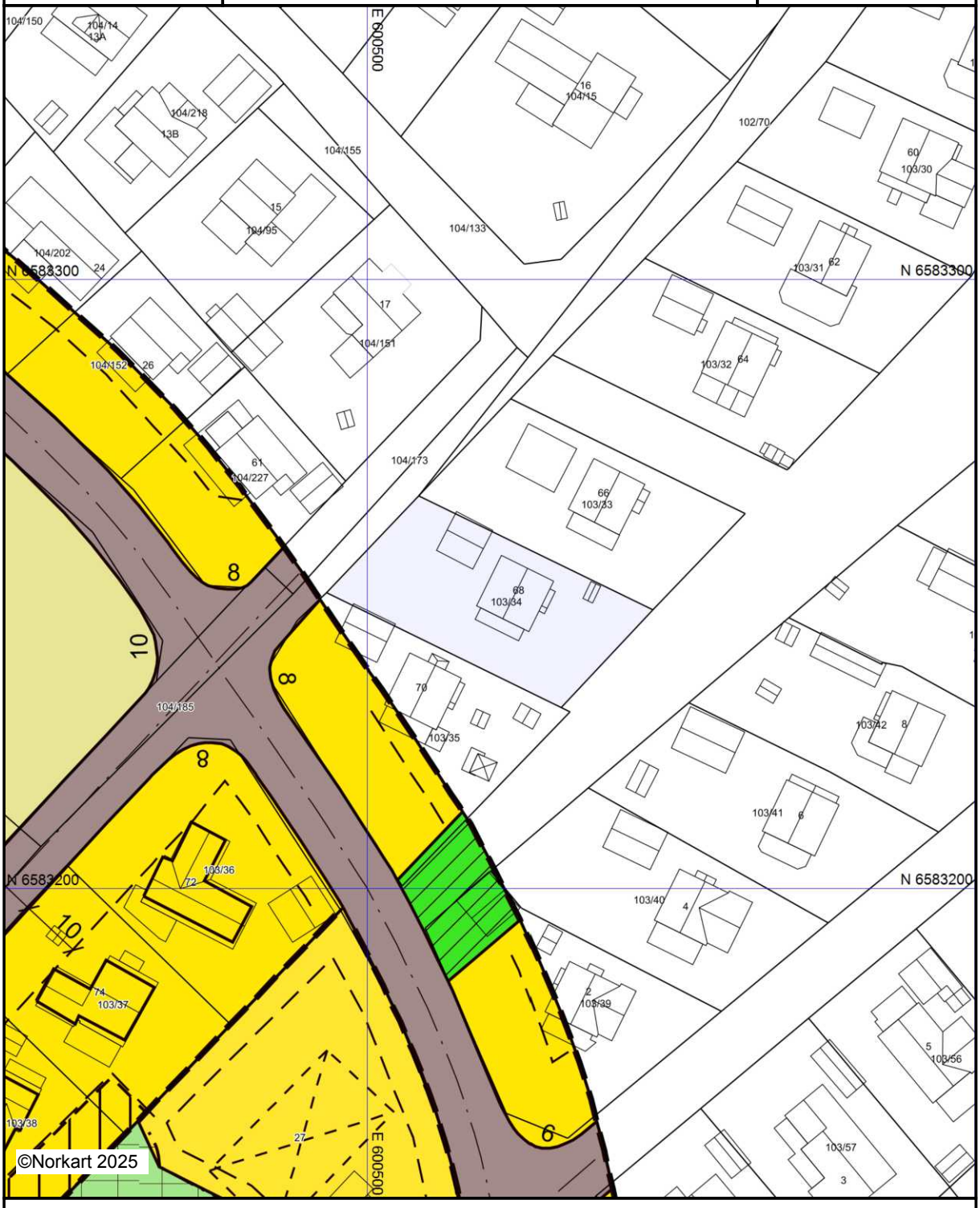
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 103/34
Adresse: Skogfaret 68
Dato: 17.10.2025
Målestokk: 1:1000

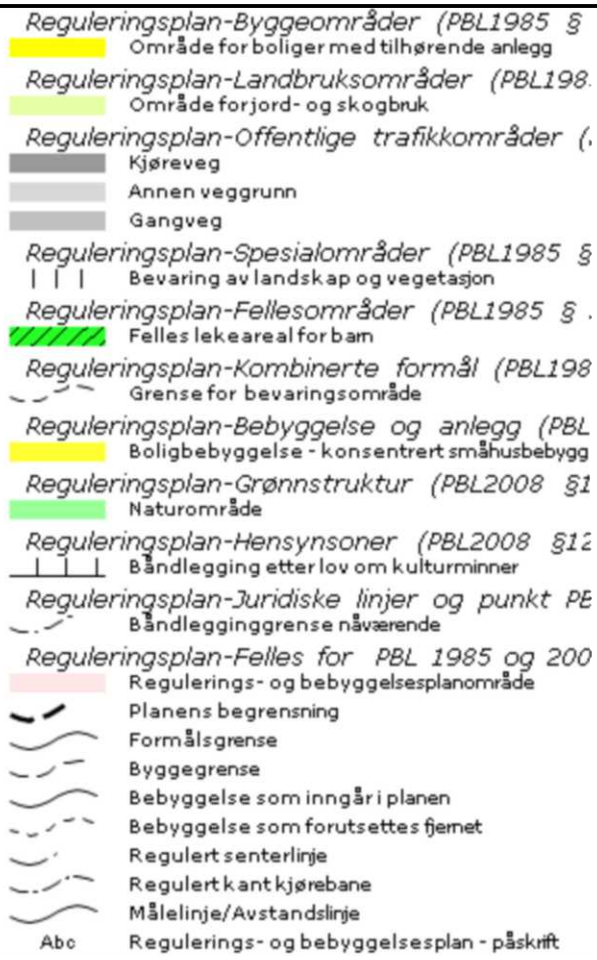
N

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



Rygge kommune
Erik Vieth Pedersen
kopi

KOMMUNEDELPLAN FOR HALMSTAD, RYGGE KOMMUNE

2005 - 2016

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Datert 04.05.05, sist revidert 16.01.07

Vedtatt i Rygge kommunestyre 14.12.2006

1. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Planen er inndelt i følgende formål etter plan- og bygningslovens § 20-4:

I. Byggeområder (PBL § 20-4 1. ledd nr. 1)
- Boligområde
- Senterområde (lokalsenter)
- Næringsområde (forretning, kontor, industri)
- Offentlig formål
- Område for kommunalteknisk virksomhet
- Område for allmennyttig formål
- Friområder (idrettsanlegg, parker og viktige ledd i grønnstrukturen)

II. LNF-områder (PBL § 20-4, 1. ledd nr. 2)
- Landbruks-, natur-, og friluftsområder (LNF).
- LNF-områder med flerbruksinteresser (jordbruk/ siktkorridor kulturlandskap)
- LNF-områder med flerbruksinteresser (skogbruk/ klimaskog/ friluftsliv)

VI. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4, 1. ledd nr.6)
- Veier
- Parkeringsområder
- Jernbanetracé
- Gang- og sykkelstitracéer

Arealbrukskategoriene som nyttes på plankartet innenfor rammen av § 20-4 første ledd kan suppleres med bestemmelser etter samme paragrafs andre ledd, slik at bestemmelsene utfyller og utdyper den fastsatte arealbruk. I tillegg kan det gis bestemmelser uavhengig av arealkategori. Bestemmelsene fastsetter i tekst forhold som det ikke er mulig eller hensiktsmessig å fremstille på plankartet. Bestemmelsene er juridisk bindende for grunneiere og rettighetshavere (jfr plan- og bygningslovens § 20-6).

Kommunedelplanen erstatter kommuneplanens arealdel innenfor sitt planområde. Kommunedelplanen gjelder også generelt foran andre eldre planer, når ikke annet er bestemt. Eldre reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde i den utstrekning de ikke er i strid med kommunedelplanen, fremgår av egen liste (se vedlegg 1). Ved eventuell uoverensstemmelse mellom disse og kommunedelplanen er det kommunedelplanen som gjelder i forhold til ytre avgrensing av byggeområder, mens det er reguleringsplanene som gjelder i forhold til hvordan byggeområdene skal detaljutnyttes (interne veier, lekeplasser og lignende). Dersom kommunedelplanen omhandler forhold som ikke er nevnt i reguleringsplanenes reguleringsbestemmelser, og det ikke er motstrid, gjelder kommunedelplanens bestemmelser. Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som godkjennes etter at kommunedelplanen er vedtatt, vil gjelde foran denne (jfr. *plan og bygningslovens § 20-4, bokstav h, jfr. § 20-6, tredje ledd).*

§ 1 Fellesbestemmelser uavhengig av arealkategori

§ 1.1 Støy

(plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

De til enhver tid gjeldende bestemmelser for maksimal støyeksponering skal ligge til grunn ved nybygg, tilbygg og påbygg. Det skal tas hensyn til flystøy, vegtrafikkstøy og jernbanestøy. Det henvises til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, rundskriv T – 1442.

§ 2 Byggeområder

§ 2.1 Plankrav

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav a)

I byggeområder kan det ikke utføres arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 84 og 93 a), h), i) og j) samt fradeling til slike formål før området inngår i vedtatt reguleringsplan eller bebyggelsesplan.
Unntatt fra plankravet er oppføring av inntil 2 eneboliger eller 1 tomannsbolig i eksisterende boligområder, og fradeling av tomt til samme formål. Unntatt fra plankravet er også tilbygg, påbygging, underbygging, garasjer, uthus og plassering av midlertidig eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg.
Slikt plankrav omfatter ikke areal avsatt til senterområde siden dette er gitt en mer detaljert anvisning i både kart (jfr. utsnitt 1:2000) og bestemmelser. Plankrav gjelder heller ikke for boligområde E p.g.a dets beskjedne størrelse.

Områdene C og F skal planlegges samlet.

§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Områder for framtidig boligbebyggelse kan påbegynnes når det er sikret etablering av tekniske anlegg og samfunnstjenester som tilstrekkelig vannforsyning, avløpsanlegg, vegnett, ink. gang- og sykkelveier til sentrum og til skoler, samt tilstrekkelig kapasitet i barnehager, skoler, sosial- og omsorgstjenester.

Området bebygges slik at man starter utbygging på de områder som ligger nærmest sentrum (Kiwi) på Halmstad, og bygger seg sørover mot grensen mot Råde. Unntaket fra dette er tomt for seniorboliger og Kløverbo, som er de første boligprosjektene i Halmstad-planen.

Dette gir følgende utbyggingsrekkefølge, som følges opp gjennom rekkefølge på vedtak av reguleringsplaner: Først tomt for seniorboliger og Kløverbo, så felt E, felt F, C, B og felt A. Deretter feltene G, D, I og H. Dersom noen av områdene ikke er aktuelle for utbygging, går man videre i utbyggingsrekkefølgen.

Utbygging av leiligheter i 2. og 3. etasje i senterområdet betraktes som en fortetting i eksisterende områder, og kan igangsettes umiddelbart.

Nytt senterområde M2 med tilhørende fortau tillates ikke utbygd før områdene J, K, L, M1 og N er utbygd – og eksisterende senterområder er utnyttet i samsvar med planen - slik at ikke verdifullt, eksisterende bygningsmiljø går tapt før det er sikkert at det er behov for hele senterområdet. Inntil det foreligger godkjent omdisponering for område M2 tillates det ikke tiltak som forringer eksisterende kvaliteter i gammelt bygningsmiljø.

§ 2.3 Krav om lekearealer i planlagte byggeområder

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Lokale leke- og oppholdsmuligheter for barn og unge skal vurderes før boliger og veier plasseres. Lekeplasser skal så langt det er mulig plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer. Større sammenhengende, tilliggende friluftsområder skal ha god tilgjengelighet med avsatte forbindelseskorridorer for allmenn ferdsel. Adkomst til lekeområder skal være gang/sykkelvei, fortau eller turvei, eller i spesielle tilfeller svært lite trafikkert intern kjørevei.

For områder med inntil 30 boligenheter skal det avsettes minimum 50 m² leareal for hver ny boligenhet. For områder med over 30 boligenheter skal det i tillegg avsettes areal til kvartalslekeplass på minimum 1500 m² for hver 30. bolig. For områder med over 90 boligenheter skal det i tillegg avsettes arealer til områdelekeplass på minimum 5000 m² for plasskrevende aktiviteter (ballek, sykling, aking, ski/skøyte-lek, byggelek etc.). Lekearealene skal være opparbeidet samtidig med boligbebyggelsen.
For boligbebyggelse som er tilrettelagt for andre grupper enn barnefamilier kan kommunen fastsette et lavere krav til leareal pr. boenhet.

§ 2.4 Krav om tilgjengelighet

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Ved utbygging og gjennomføring av alle typer tiltak skal *universell tilgjengelighet* til bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer søkes oppnådd i størst mulig grad, slik at alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede sikres best mulig tilgjengelighet. Bygninger, anlegg og uteoppholdsarealer skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av en så stor del av befolkningen som mulig i samsvar med gjeldende tilgjengelighetskriterier.

§2.5 Estetikk og bevaringshensyn

(Plan- og bygningslovens § 20-4, annet ledd, bokstav b)

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning.
Det skal både ved utarbeidelse av reguleringsplan/bebyggelsesplan og/eller ved byggesøknad fremgå hvordan dette er forsøkt tatt hensyn til.

§ 2.6 Boligområder

Nåværende boligområder
Innenfor areal avsatt som eksisterende boligområde tillates eksisterende bebyggelse opprettholdt. Kommunen kan tillate tilbygg/påbygg uten at det stilles krav om reguleringsplan/bebyggelsesplan dersom tiltaket passer i strøket, dersom det medfører en normal tomteutnyttelse og dersom det ikke vanskeliggjør en framtidig, ønsket utvikling.

Det tillates ikke oppført nye boenheter i rød støysone. Ved hvert byggetiltak må det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende støygrenser overholdes.

Framtidige boligområder
Innenfor områdene A, B, C og D tillates kun konsentrert boligbebyggelse for å utnytte sentrumsnære boligområder best mulig.

Innenfor områdene E, F og G tillates kun fortetting som er tilpasset strøkenes karakter. Innenfor områdene H tillates variert boligbebyggelse med hovedvekt på frittliggende eneboliger.

Innenfor område I tillates variert boligbebyggelse med hovedvekt på konsentrert eneboligbebyggelse (gruppebebyggelse, frittliggende eller i kjede).

§ 2.7 Senterområde

Innenfor areal avsatt til nåværende og framtidig senterområde tillates kun opprettholdt, videreført og/eller nyoppført bygninger for publikumsrettede virksomheter som passer naturlig inn i et lokalsenter. Eksisterende bolig tillates opprettholdt (herunder utføring av bygningsmessige arbeider på boligen) så lenge eier ønsker det. Det skal ved utforming av bebyggelse og uteområder legges vekt på god arkitektur og gode helhetsløsninger som gir et funksjonelt og estetisk attraktivt senter som god ramme for de ulike servicefunksjoner og et sosialt møtested for befolkningen.
For å skape et samlende senter er det krav om lik takform, felles takmateriale, begrensing i valg av fasadematerialer samt lik fasadelinje mot Ryggeveien (se punktene under).

Ny bebyggelse skal plasseres som vist i eget detaljutsnitt i plankartet. Bebyggelsen skal ha bundet fasadelinje langs fortau mot Rv 118 og Stasjonsveien for å skape et mer intimt og tydelig senter. Av dette følger at parkering ikke tillates opparbeidet mellom bygningene og nevnte veier. Unntatt fra dette er eiendommene Ryggeraet 49 og Stasjonsveien 12 og 19 p.g.a. bebyggelsens nåværende plassering som tillates opprettholdt. Ved gjenoppbygging etter eventuell brann skal dog eiendommene benytte samme prinsipp for byggelinje mot vei og plassering av parkeringsplasser som senteret for øvrig.

Tillatt BYA (biloppstillingsplasser iberegnet) må ikke overstige 70 % av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal delt på netto tomteareal (målebrevsarealet), jfr Norsk Standard 3940.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er henholdsvis 8 og 10 m.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 30 grader. Takmaterialet skal være rød tegl.

Som fasademateriale skal nyttes enten trematerialе, rød tegl eller puss. Kommunen skal godkjenne fargevalg.

2. og eventuelt 3. etasje kan tillates nyttet til boligformål.

For senterbebyggelsen kreves det avsatt minst 1 p-plass pr. 20 kvm gulvflate for forretning og minst 1,5 p-plass pr. boenhet dersom p-plassene inngår i fellesanlegg – alternativt 2 p-plasser når disse anlegges individuelt.

§ 2.8 Forretningsområder

Innenfor areal avsatt til nåværende forretningsområder tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført. Det tillates imidlertid ikke nye virksomheter som er sterkt trafikkskapende (for eksempel stor dagligvareforretning e.l.). Slikt forbud gjelder imidlertid ikke hjørnetomta ved krysset Ryggeveien/Flyplassveien (Rygge Kro).

Innenfor forretningsområdene tillates etablert boliger i 2. og eventuelt 3. etasje.

Forretningsområdene R, S, T og U tillates bruksendret til boligformål uten særskilt plankrav p.g.a. områdenes begrensede størrelse dersom det kan fremlegges gode løsninger for boligutnyttelse i forhold til tomta og tilliggende bebyggelse og veisystem.

§ 2.9 Kontorområder

Nåværende kontorområde
Innenfor område avsatt til nåværende kontorområde (område V) tillates eksisterende kontorbygg opprettholdt. De tillates eventuelt også bruksendret til boligformål uten særskilt plankrav p.g.a. områdets begrensede størrelse - dersom det kan fremlegges gode løsninger for boligutnyttelse i forhold til tomta og tilliggende bebyggelse og veisystem.

Framtidig kontorområde
Innenfor område avsatt til framtidig kontorbygg (område P) tillates etablert nye kontorbygg. Virksomheter som har fordel av lokalisering nær flyplass skal prioriteres. Virksomheter som naturlig passer inn i tettstedets handlesenter (jfr. §2.6) tillates ikke etablert innenfor området.

§ 2.10 Industriområder

Innenfor område Q tillates etablert ny industrivirksomhet.

§ 2.11 Område for offentlig formål

Nåværende offentlige formål
Innenfor område avsatt for nåværende offentlige byggeformål tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført.

Framtidig offentlig formål
Innenfor område avsatt for nye offentlige byggeformål tillates eksisterende parkeringsplass ved jernbanestasjonen utvidet.

§ 2.12 Områder for kommunalteknisk virksomhet

Innenfor område avsatt til nåværende kommunalteknisk virksomhet tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført. (Plankartet viser bare eksisterende telestasjon. Mindre anlegg er ikke vist i plankartet fordi de er for små i forhold til karets målestokk. De tillates likevel opprettholdt).

§ 2.13 Område for allmennyttig formål

Innenfor område avsatt til nåværende allmennyttig formål tillates eksisterende virksomheter opprettholdt og videreført.

§ 3 LNF-områder (landbruks-, natur- og friluftsområder)

Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse er kun tillatt for driftsbygninger og våningshus tilknyttet eksisterende gårdsanlegg.

§ 4 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

Det forutsettes ikke anlagt nye høyspenningslinjer som luftstrekk innenfor planområdet (plankartet viser heller ikke eksisterende linjer).

2. RETNINGSLINJER TIL AREALDELEN

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men kun av veiledende karakter. De kan dermed ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. I forhold til planbestemmelsene gir retningslinjene ytterligere holdepunkter og føringer for praktisering av planen, spesielt i forbindelse med dispensasjoner. Retningslinjene angir kommunens holdning til de problemstillingene som blir omtalt og danner grunnlag for effektiv saksbehandling fra administrasjonen.

2.1 Retningslinjer uavhengig av arealkategori

2.1.1 Dispensasjon

Det faste utvalg for plansaker (FUP) kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel når særlig grunner foreligger (PBL's § 7). Dispensasjonsadgangen er et virkemiddel for å kunne korrigere for utilsiktede virkninger, og er ikke ment som et generelt saksbehandlingsverktøy. I saker av regional betydning skal det innhentes uttalelse fra berørte regionale myndigheter. Ved behandling av dispensasjonssaker skal følgende vektlegges:

- "Særlige grunner" skal tolkes i henhold til rundskriv T-5/84 og brev fra Miljøverndepartementet av 11.11. 1999. Når "særlige grunner" ikke foreligger skal dispensasjon ikke gis.
- Det skal alltid vurderes om en dispensasjon skal gis betinget, ved at det stilles vilkår eller om dispensasjon gjøres tidsbestemt eller kan oppheves ved pålegg.
- Ved evt. dispensasjon skal det tas særlig hensyn til allmenne ferdselsinteresser, friluftsliv, landskap, biologisk mangfold, estetikk og naturelementer.
- Ved dispensasjonsbehandling for hyttebebyggelse vil viktige vurderingsmomenter være hvorvidt dispensasjonen vil føre til bedret estetikk, at mindre areal blir privatisert eller ferdselen for allmennheten blir bedret.

2.1.2 Støy

Veitrafikk, jernbane og flystøy
Miljøverndepartementet har i februar 2005 gitt følgende regelverk: "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T – 1442".

I reguleringsplaner må det være bestemmelser som sikrer at grenseverdiene i T – 1442 overholdes.

2.1.3 Kulturminner

(Kulturminneloven)

- Tiltak som kan virke inn på automatisk fredede og vedtaksfredede kulturminner skal oversendes kulturminnemyndighetene til uttalelse tidligst mulig før vedtak.
- Byggetiltak ved vedtaksfredede og verneverdige byggverk eller i verneverdige kulturmiljøer må oversendes fylkeskonservatoren for vurdering tidligst mulig og før vedtak.

2.2 Retningslinjer for byggeområder

Her vises det kun til utfyllende bestemmelser samt til bestemmelser i respektive reguleringsplaner for områder som dekkes av disse.

2.3 Retningslinjer for landbruks-, natur- og- friluftsområder (LNF)

Oppføring av ny bebyggelse som ikke er tilknyttet stedbundet næring er ikke tillatt (jf. pbl. §20-4, 2.ledd, pkt. c). Tiltak som strider mot selve formålet for området er ikke tillatt. Dette fremgår direkte av pbl. § 20-6, 2. ledd. Masseuttak ut over egen bruk er således ikke tillatt. Det samme gjelder antenneanlegg, kraftlinjer o.l. Dispensasjon kan likevel være tilrådelig for mindre tiltak og endringer av eksisterende byggverk når tiltaket ikke fører til forringelse av landskapsverdier, kulturminner, rekreasjonsområder, andre verneverdier eller eksisterende byggverk.

2.3.1 LNF-områder og eksisterende boligeiendommer

Innenfor området tillates om-, til- og påbygning av eksisterende boligbebyggelse, samt gjenoppbygging etter brann o.l. i den grad det ikke etableres nye leiligheter.
Det er generelt tillatt å etablere mindre bygg som naturlig er tilknyttet eksisterende boligbebyggelse (garasje, uthus m.m.). Garasje, uthus mm skal ikke ha mer enn 1 etasje.

Det er ikke tillatt å utvide eksisterende adkomstveier, eller å anlegge nye veier, parkeringsplasser eller gangstier. Unntatt er stier til benyttelse for allmennheten.

2.3.2 Kårboliger i landbruket

Kårbolig tillates oppført bare dersom eiendommens næringsgrunnlag tilsier at behovet reelt er til stede, og den bør primært oppføres i tilknytning til gårdstunet. Tomt til kårbolig tillates ikke fradelt.

2.3.3 Næringsutvikling i landbruket

Kommunen stiller seg positiv til utvikling av nye næringer i landbruket. Kommunen vil vurdere dispensasjonsadgangen i søknader som er i tråd med Regjeringens signaler om å skape nye næringer.

Ved vurdering av eventuell dispensasjon for bruk av landbrukseiendommer til virksomhet ut over tradisjonell/stedbunden næring skal følgende retningslinjer legges til grunn:

- Det kan tillates småskalavirksomheter (produksjoner, aktiviteter og tjenester) med utgangspunkt i gårdens og familiens ressurser og innenfor den ramme (størrelse) som disse representerer.
- Det skal tas utgangspunkt i den arbeidskraft som er bosatt på gården. I begrenset omfang kan det likevel være akseptabelt å benytte ekstern arbeidskraft.
- Virksomheten skal innpasses i eksisterende bygningsmasse. Oppføring av nye byggverk til slike formål skal normalt ikke tillates. Dersom nye bygninger likevel godkjennes, skal ny bebyggelse som hovedregel plasseres i tilknytning til gårdens tun, og gis en stedstilpasset utforming.
- Fradeling til slike formål tillates ikke.
- Omdisponering eller oppføring av ny bygning ved samarbeidstiltak som naturlig kan benyttes til gårdsdriften kan tillates. Plassering uavhengig av gårdens tun og fradeling til formålet kan tillates for samarbeidstiltak hvis det ut fra forutsetninger som finansiering, samarbeidsmiljø o.l. er naturlig.

Med samarbeidstiltak menes tiltak hvor to eller flere brukere driver en form for samdrift/samarbeid som fjøs med melke-/kjøttproduksjon, redskapshus, verksted, fôrlager, potet-/grønnsakslager eller lignende. Aksjeselskap innenfor samarbeidstiltak kan opprettes.

Virksomheter godkjent og etablert etter retningslinjene ovenfor kan ikke vokse ut over de angitte rammene. I så fall må de henvises til områder avsatt til den type virksomhet.

Byggearbeider og bruksendring til slik virksomhet som beskrevet i retningslinjene ovenfor faller utenfor begrepet driftsbygninger i landbruket etter plan- og bygningslovens § 81, og må fremmes og behandles som søknad etter § 93.

2.5 Retningslinjer for viktige ledd i kommunikasjonssystemet

2.5.1 Avkjørsler

Det fastsettes at ny bebyggelse i byggeområdene (omfatter også unntak fra plankravet jfr. bestemmelsenes §2.1.1 og 2.1.2) og LNF-områdene 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).*

2.5.2 *Byggeforbudssoner langs hovednett for vei og jernbane*
(Veiloven og jernbaneloven)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere veiens midtlinje enn 50 m langs E6 eller riksvei
- Nærmere veiens midtlinje enn 15 m langs fylkesvei eller kommunal vei
- Nærmere enn 30 m regnet fra nærmeste jernbanespors midtlinje langs eksisterende eller planlagt trasé for Østfoldbanen

2.5.3 *Byggeforbudssoner langs større kraftledningstraséer*
(Energilovens forskrifter)

Dersom ikke annet følger av reguleringsplan eller bebyggelsesplan er det ikke tillatt å oppføre bebyggelse:

- Nærmere enn 60 m fra ledningstraséens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 300-420 kV
- Nærmere enn 15 m fra ledningstraséens senterleder langs kraftledninger med spenningsstyrke fra 45-66 kV

Vedlegg 1: Oversikt over reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde i den utstrekning de ikke er i strid med kommunedelplanen.

Stadfestede reguleringsplaner/bebyggelsesplaner

Oversikt i kronologisk rekkefølge

Ajourført 14.08.2006

Arkiv-mappe	Navn	Stadfestet/godkjent dato
M24	Rørskogen Industriområde	22.11.74
M32	Blomsholm	19.03.79
M35	Gang- og sykkelsti, R.v. 118 Flyplassvn. - Råde grense Del III	05.11.82
M53/E200	Stasjonsveien 19	19.10.02
M66/E97	Eskelund/Endring	18.06.98
M122	NSB Dobbeltspor Såstad-Haug	09.06.94
M146	Kjærneshagen	11.12.97
M154	E6 4-felt	27.09.01
M184	Eskelund	04.05.06

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00085330	17.10.2025	116250084

Ident
2009/782776/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres til: **Skjøte** [1]
Advokat Even Rønvik AS
Postboks 6
1501 Moss

Fødselsnr./Org.nr. 915336637 | Saksnr.

Doknr: 782776 Tinglyst: 16.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0136	Rygge	3	34			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja [3]
Godkjenning fra bortfesteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] B Boligeiendom [ ] F Fritidseiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [X] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokkleilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr. 130.190.-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifteoppgjør [X] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [4]

Kr. 130.190.- (avgiftsgrunnlaget gjelder kun tomten)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [5]	Navn	Ideell andel
150544 [redacted]	Anne Marie Kjellmann	1/3
290848 [redacted]	Kjersti Rør Kirkeby	1/3
060547 [redacted]	Inger Helene Rør	1/3

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [5]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
200937 [redacted]	Hans Gunnar Johnsen	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Festekontrakt av 15.04.1971 slettes. Begrensningene i eiendommens utnyttelse jfr. festekontrakten 15.04.1971 pkt. 2, og retten til å ha vann-, kloakk-, og elektriske ledninger liggende på eiendommen, jfr. festekontrakten 15.04.1971 pkt. 13 skal retinglyses på eiendommen. Sletting av festekontraktene vil etter dette ikke berøre tredjemanns rettigheter.

Dato: 14.10.09

Utstederens underskrift: Inger Helene Rør Anne Marie Rør Kjellman
Kjersti Rør Kirkeby

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [6]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato, sted

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v. [7]

1. **Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**
[X] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. **Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som utsteder?**
[ ] Ja [X] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. **Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?**
[ ] Ja [X] Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Moss 14.10.09

Utsteders underskrift [8] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Inger Helene Rør
Kjersti Rør Kirkeby
Anne Marie Rør Kjellman

Anne Marie Kjellmann
Kjersti Rør Kirkeby
Inger Helene Rør

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr. | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Advokat
Sverre A. Lolland

Adresse

MNA
Fleischersgt. 5, 1531 MOSS

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Transport av festeretten godkjennes.

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dato:	Utstederens underskrift:

Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

AS Rygge Tomteselskap, org.nr. 930 156 671, bekrefter at festekontraktene tinglyst 09.09.70 og 08.11.75 avlyses fra følgende eiendommer:

Gnr. 3. bnr. 27, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69 og 70
slettes.

Begrensningene i eiendommens utnyttelse jfr. festekontrakt av 08.11.75 pkt. 2, og retten til å ha vann-, kloakk-, og elektriske ledninger liggende på eiendommen, jfr. festekontraktenes pkt. 13, skal retinglyses på eiendommene.
Sletting av festekontraktene vil etter dette ikke berøre tredjemanns rettigheter.

Denne erklæring avgis i forbindelse med at fremfesterne skal innløse festetomtene.

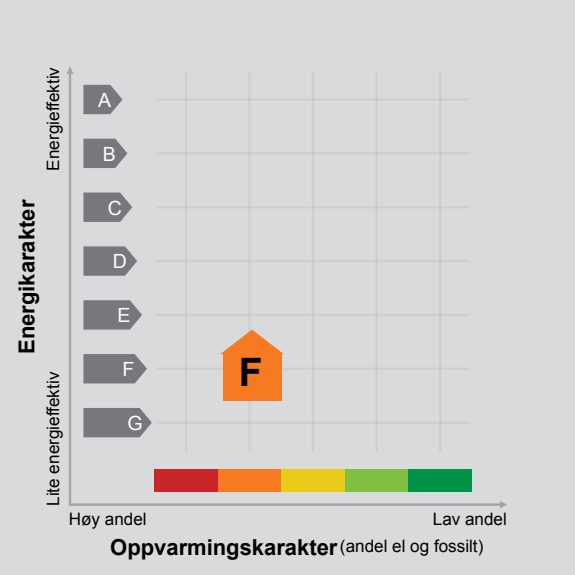
Rygge 12. oktober 2009

AS Rygge Tomteselskap

Rygge Tomteselskap AS
Larkollvn. 9 - 1570 Dilling
Tlf. 69 26 43 00

ENERGIATTEST

Adresse	Skogfaret 68
Postnummer	1580
Sted	RYGGE
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148392501
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182633
Dato	21.10.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 15 075 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

15 075 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 14: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 15: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

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:
Skogfaret 68, 1580 Rygge
Gnr. 103, Bnr. 34, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250084

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Eirik Reinnel

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 934 31 900

E-post: eirik.reinnel@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.
