PRIVATMEGLEREN
MOSS

ÅRVOLDVEIEN 59

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Grunnkart

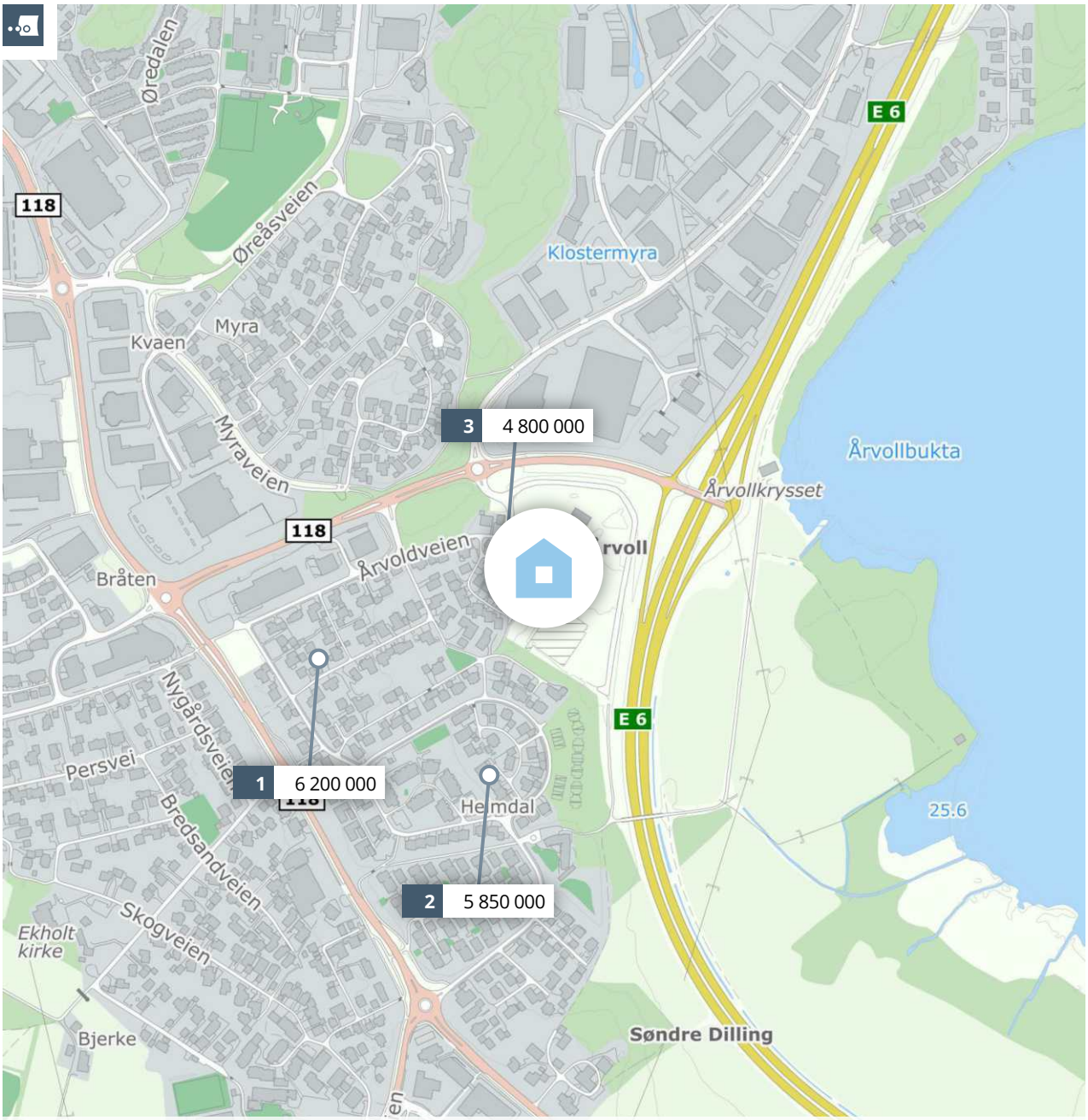
Oversiktskart og matrikkelkart

Reguleringskart og bestemmelser

Serviutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ÅRVOLDVEIEN 59

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 17.06.2025

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: Eline Vo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Årvoldveien 59, 1529 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 164 BNR 230 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS HEIMDAL

Verdivurdert til

5 300 000

-	5 300 000	39 850
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	133 m²	- m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt						297 m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Liljefaret 2				04.06.2024	6 150 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**48 438**
	128 m²	2004	573 m²	3 sov						
2	Heimdalenga 29				17.06.2024	5 600 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**49 160**
	119 m²	2010	403 m²	3 sov						
3	Årvoldveien 67				20.02.2024	4 900 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**35 294**
	136 m²	1996	330 m²	3 sov						

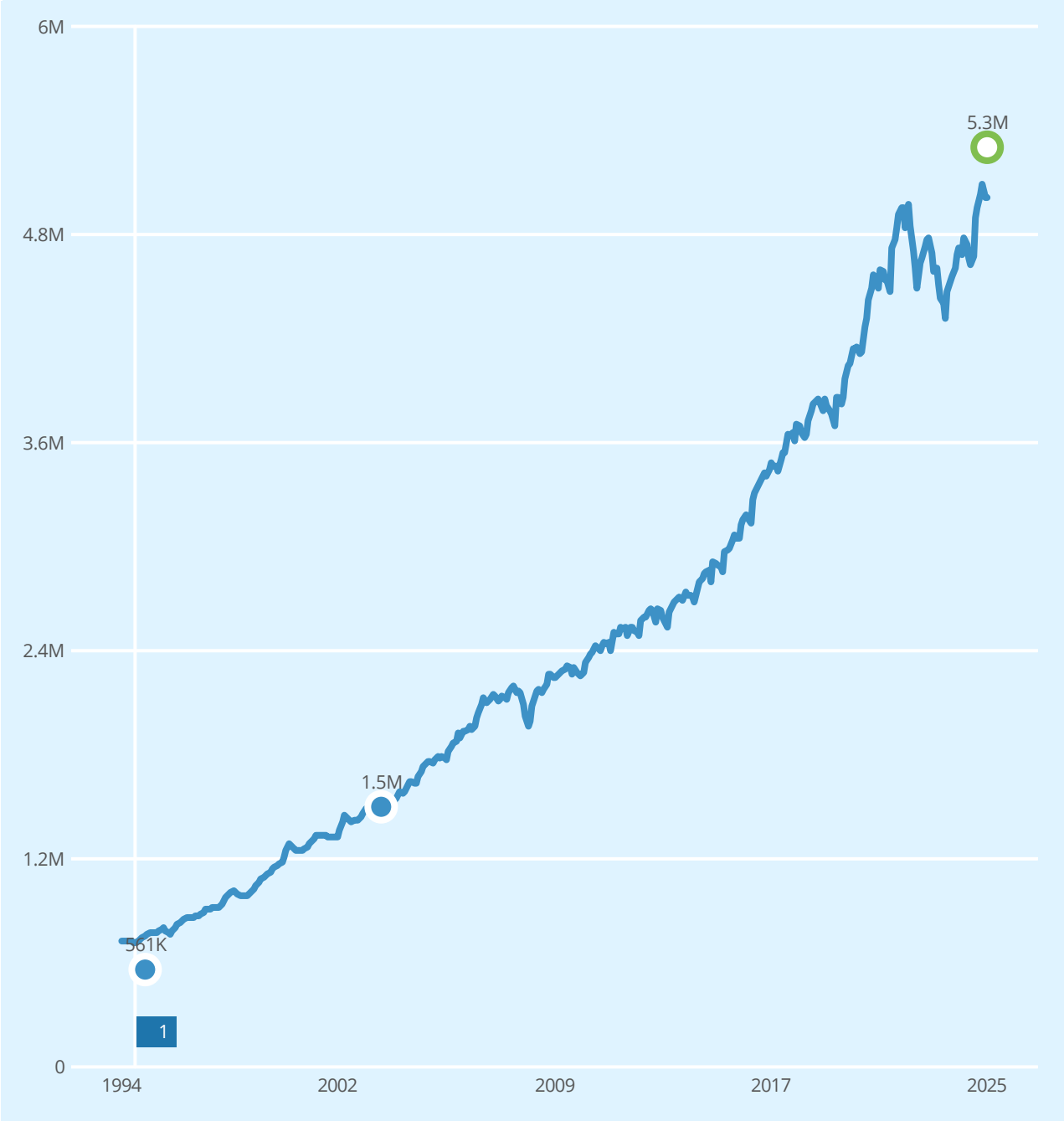
.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.05.2003	11.09.2003	22.10.2003	1 590 000	1 500 000	-	1 500 000
15.03.1995		15.03.1995	-	561 000	-	561 000

Eneboliger til salgs i 1529 MOSS nå

2
eneboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 300 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Eneboliger solgt i 1529 MOSS siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

5.6M
5 545 000 Prisantydning i snitt
5 518 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

56
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

39 850 Årvoldveien 59 Totalpris 5 300 000
35 960 MOSS kommune i snitt siste 9 mnd
34 094 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250155

Selger 1 navn
Rolf Henning Jensen

Gateadresse
Årvoldveien 59

Poststed	Postnr
MOSS	1529

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: 2003

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 7209616

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: 116250155

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Elektrisk av Storm Elektro, rørarbeid av Bravida

Arbeid utført av: Mossiana Consulting

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i 1 etg total renovert i 2012. Bad i 2 etg helt nybygd i 2012

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Nei

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Overbygd terrasse er utført med egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250155

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

Privat vei på feltet, tinglyst 1/24 andel av fellesareal. For nr 59 er det opprettet realsameie. Takutstikk svalgang mot nr 61: Stikker ca 45 cm inn på nabotomt, muntlig avtalt med nåværende eier. Dersom nr 61 skal selges, kan dette måtte kortes inn. Takutstikk terrasse: Også utenfor eiendommen, muntlig avtalt med daværende grunneier (Rune Urstad) . Dette grenser mot fellesareale, og nylig oppsatt inngjerding (i 2025). Det er definert som grøntareale, og vil aldri kunne bebygges eller brukes til noe.

Document reference: 116250155

Tilleggskommentar

Sist beiset i 2021/22

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: 116250155

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Henning Jensen	21ca7329ed7e46015bf213 1cca16f2e5ac4367a1	15.06.2025 12:16:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250155

- 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
Årvoldveien 59 , 1529 MOSS
MOSS kommune
gnr. 164, bnr. 230

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 12.06.2025 **Rapportdato:** 16.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1851 **Referansenummer:** LV2222

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 1 og 1/2 etg fra 1995.
Carport i tilknytning til huset.
Boligen holder normal standard.
Godt utnyttet areal med hele 4 soverom og bad i hver etasje.
2 boder med utvendig adkomst.

Utdrag av tilstand:

Noe groing på taket.
Avskalinger og slitasje på takrenner.

Råte i noe utvendig belistning på vinduene.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Noe merker og slitasje på parkettgulvene.

Tilnærmet flatt gulv på badet i 2 etg.
Dør i våtsonen til dusjen og servanten.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tanken er over 20 år gammel.

Opp til ca 18-20 mm skjevhet i etasjeskillet i 2 etg.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
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 liggende bordkledning.
Saltak.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Undertak av sutakplater.
Adkomst til loft via nedfellbar trap.
Det er også kneloft.
Lagringsmuligheter
Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
El-styrt markise over ett stuevindu.
Ett takvindu.
Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
2 enkle terrassedører med isolerglass.
2 boddører.
Steinlagt uteplass med tak på deler av uteplassen.
Liten platting bak huset.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med laminat, parkett og fliser i vindfanget og kjøkkenet.
Vegger med panel, tapet og mdf.
Panelhimlinger.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Vedovn i stuen.
Boligen har malt tretrapp med laminat i trinnene.
Innvendig kompaktdører, malte furudører og fyllingsdører.
Skyvedørsgarderobe i gangen.

VÅTROM Gå til side

Badet i 2 etg ble bygget opp i 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med vegghengt wc, dusjkabinett, servantskap, speil, høyskap, boblebad og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Badet i 1 etg ble pusset opp i 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.
Gulvet er flislagt.
Mosaikkfliser i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med gulvstående wc, servantskap, speil, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.

Beskrivelse av eiendommen

2 vitrineskap.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.
Frittstående kjøleskap/fryser.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i 2 etg ellers kobberør.
Det er besiktiget i rørskap
Vannmåler og stoppekran på badet.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer.
Hovedkursen er på 63 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 13 amp.
Varmekabler i hele 1 etg og på badet i 2 etg.
Røykvarslere og slukkeapparat.
Alarmanlegg fra Verisure.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Støpt såle til mark.
Plen og belegningsstein mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

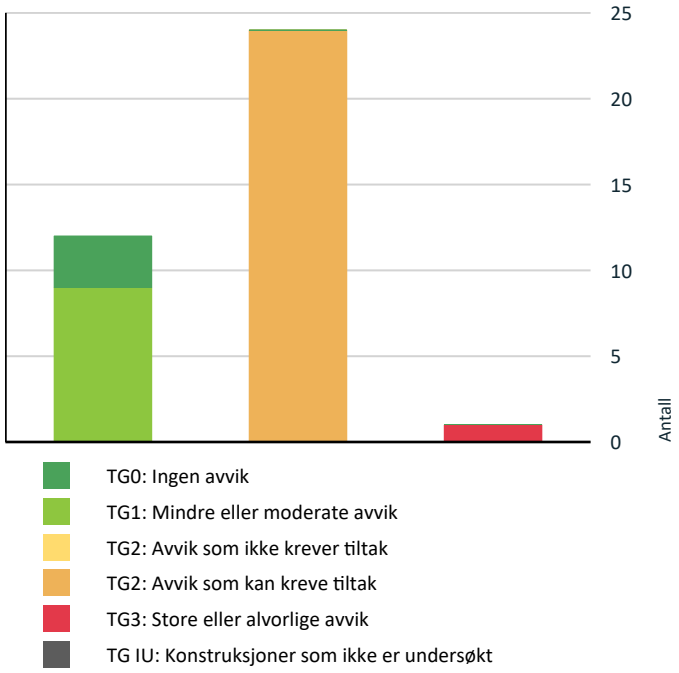
Enebolig

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

Noe endring på planløsning.
I 2 etg er det oppført ett ekstra soverom i forhold til loftstue som er oppført på de originale tegningene.
Ene utvendige boden er ikke oppført på tegningene.

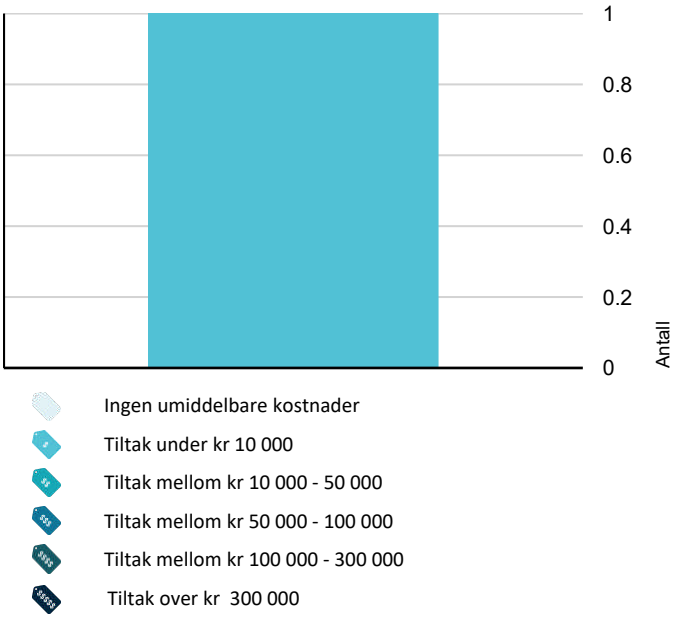
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	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 > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2 etg > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

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 betongtakstein.
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.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Rense og vaske taket.



Groing på taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Stigetrinn til pipe.

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

Avskalinger og slitasje på renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere å bytte ut enkelte renner/nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Utvendig liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen går langt ned mot terrenget enkelte plasser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.


Kledning helt ned til terrenget i front av huset.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Undertak av sutakplater.
Adkomst til loft via nedfellbar trapp.
Det er også kneloft.
Lagringsmuligheter

Vurdering av avvik:
• Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering må forbedres.

Tilstandsrapport



Isolasjonen stenger for noe lufting.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.
Trekarmer.
El-styrt markise over ett stuevindu.
Ett takvindu.

Vurdering av avvik:

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

Råte i noe utvendig belistning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Skifte ut belistning med råte.



Vinduer fra byggeåret.



Råte i utvendig belistning.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt.
2 enkle terrassedører med isolerglass.
2 boddører.

Vurdering av avvik:

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

Slitasje på terrassedørene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Terrassedøren i stuen



Slitasje på terrassedøren.



Ytterdøren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Steinlagt uteplass med tak på deler av uteplassen.
Liten platting bak huset.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



Takoverbygg på deler av steinlagt uteplass



Slitasje på terrassebordene til plattingen bak huset.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med laminat, parkett og fliser i vindfanget og kjøkkenet.
Vegger med panel, tapet og mdf.
Panelhimlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe merker og slitasje på parkettgulvene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.


Noe merker på parkettgulvene


Laminatgulvet i stuen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.

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

Opp til ca 18-20 mm skjevhet i etasjeskillet i 2 etg.

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


Noe skjevheter i gulvene i 2 etg.

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.
Vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Tilstandsrapport

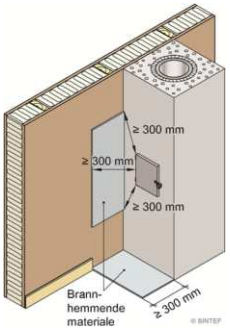
Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må settes brennbar plate på veggen ved sotluken eller sette inn sotlukestein.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn i stuen.



Riktig utførelse rundt sotluken.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinnene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Trapp skal ha forsvarlig rekkverk og solid håndlist på begge sider (fra 1967-forskrift).



Det er lagt laminat i trinnene.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig kompaktdører, malte furudører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



Vitrinedøren til stuen.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i gangen.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Badet ble bygget opp i 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Dør i våtsonen til dusjen og servanten.

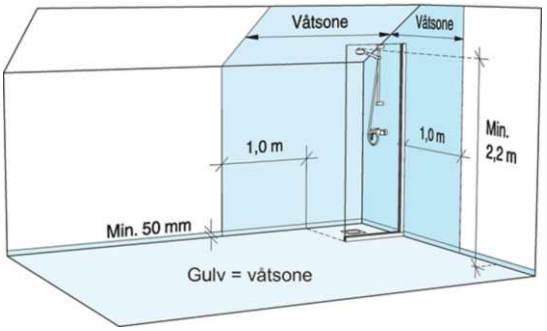
Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Anbefalt tiltak:
Fuktsikring av dør 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.

Tilstandsrapport



Dør i våtsonen til dusjen



Våtsoner etter forskrift.

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Tilnærmet flatt gulv.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilnærmet flatt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Anbefaler utbedring av fallet på gulvet.
Mulighet å legge flis på flis.



Ikke tilfredsstillende fall på gulvet.

2 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

2 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med vegghengt wc, dusjkabinett, servantskap, speil, høyskap, boblebad og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Boblebad.



Baderomsinnredningen.

2 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll

1 ETG > BAD

Generell

Badet i 1 etg ble pusset opp i 2012.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

1 ETG > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.
Downlights.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

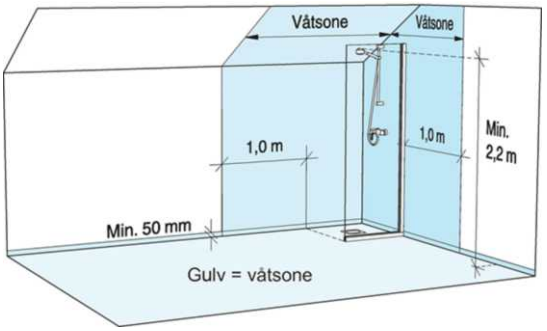
Åpning i veggen til stoppekran og vanmåler i våtsonen til servanten.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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 dusjen.



Våtsoner etter forskrift.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Mosaikkfliser i dusjen.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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



Ok fall.



Kant ved dusjen hindrer lekkasjevann å renne til sluket.

Tilstandsrapport

1 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Sluk i dusjen.

1 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med gulvstående wc, servantskap, speil, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Badet i 1 etg.

1 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt på soverommet og inn mot badet.
Fuktmålingene er utført med Protimeter MMS3

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold i veggen mellom soverommet og badet.



Hullet er plombert etter kontroll

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter.
Laminert benkeplate.
Fliser mellom over og underskap.
2 vitrineskap.
Integrert komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.
Frittstående kjøleskap/fryser.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



Kjøkkenet.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) i 2 etg ellers kobberør.
Det er besiktiget i rørskap
Vannmåler og stoppekran på badet.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Det er lagt nye vannrør til 2 etg i 2012


Stoppekran og vannmåler på badet i 1 etg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Installasjonsstandarden NEK 400 sier at i nye anlegg skal varmtvannsberedere med effekt over 1500W ha fast tilkobling til det elektriske anlegget. Varmtvannsberedere over 1500W med plugg vil fremdeles være lovlig omsatt, da de kan brukes som erstatningsprodukter i eldre anlegg. DSB anbefaler at alle varmtvannsberedere kobles med fast tilkobling.


Tanken er plassert i utvendig bod.

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 63 amp, ellers er kursene fordelt på 20/16 og 13 amp.
Varmekabler i hele 1 etg og på badet i 2 etg.

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.
   1995

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?
   Ja

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



Sikringsskapet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere 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 ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle til mark.

TG 2 Terrengforhold

Plen og belegningsstein 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.

Tilstandsrapport

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.

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

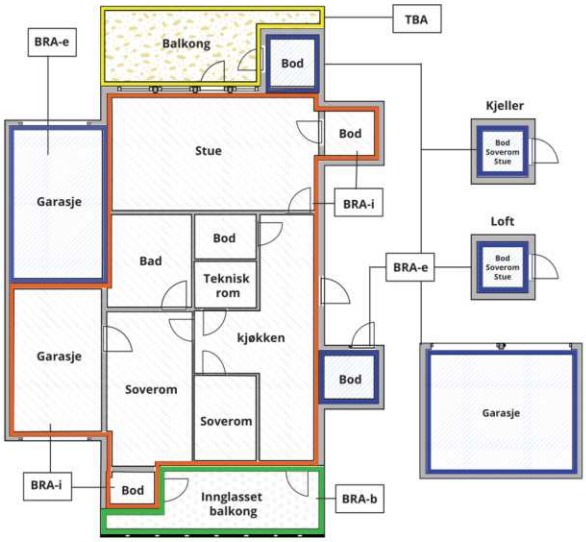
Hva er måleverdig areal?

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 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	53			53	
1 etg	80	10		90	45
SUM	**133**	**10**			**45**
SUM BRA	**143**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etg	Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		
1 etg	Vindfang, Stue, Bad, Kjøkken, Soverom	Utvendig bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Noe endring på planløsning.
I 2 etg er det oppført ett ekstra soverom i forhold til loftstue som er oppført på de originale tegningene.
Ene utvendige boden er ikke oppført på tegningene.

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	133	10

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Rolf Henning Jensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	164	230		0	296.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Årvoldveien 59

Hjemmelshaver
Jensen Rolf Henning

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Årvold/ Heimdal i Moss kommune.
Boligen ligger i et området med villabebyggelse og noe næring.
Sentral beliggenhet med kort vei til Rygge Storsenter og Varnaveien handelsområde.
Kort vei til barnehage samt gangsti til barneskole på Øreåsen og ungdomsskole på Dilling.
God kommunikasjon til E6.
Kort vei til bussholdeplass.
Liten gangavstand til Vansjø og Årvoldtangen med fine turmuligheter.

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 296m2.
Tomten er opparbeidete med plen hekk og noe beplantning.
Gårdsplass med belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Deler av takoverbygget til uteplassen ligger utenfor tomtegrensen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig på 1 og 1/2 etg.
Carport i tilknytning til huset.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	12.06.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

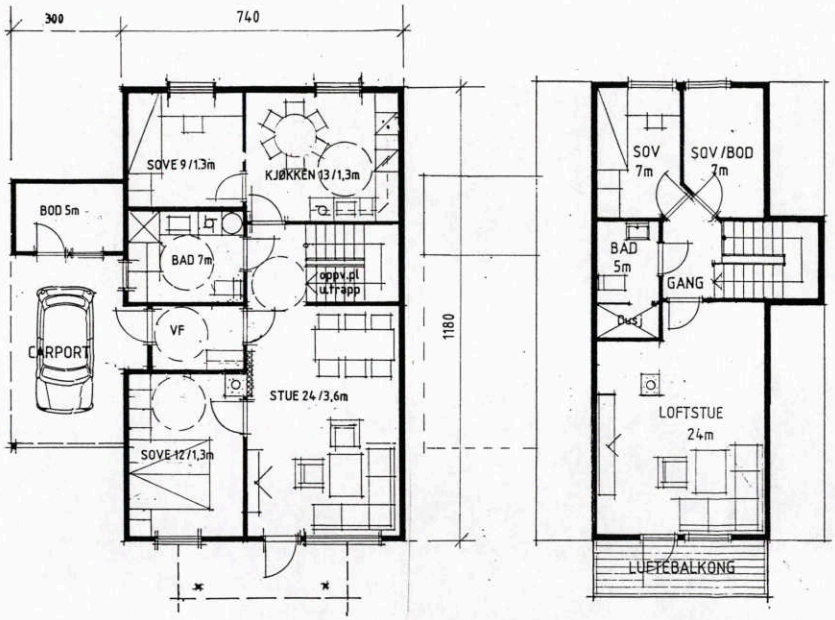
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

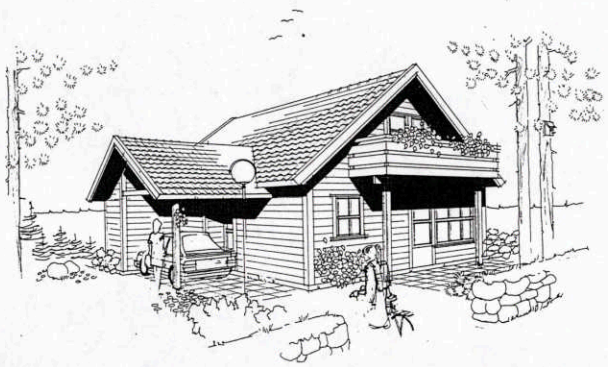
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LV2222

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

TYPE "ÅRVOLD"





PLAN 1. ETASJE

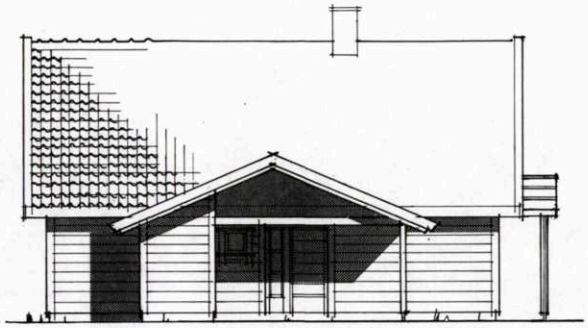
BRUKSAREAL 80m^2

PLAN LOFTSETASJE

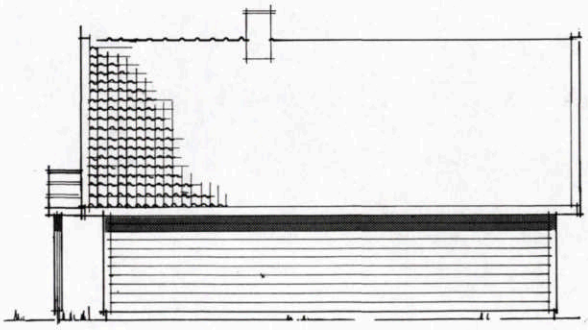
BRUKSAREAL 50m^2 / BA 30m^2

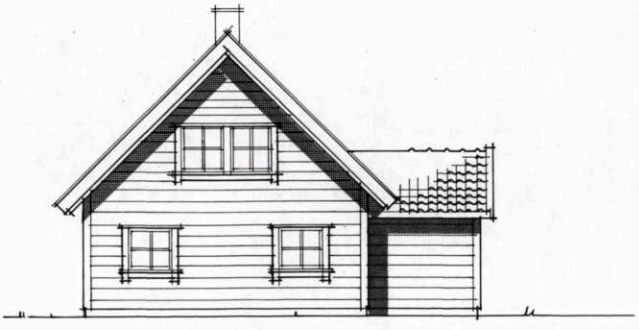
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62

TYPE "ÅRVOLD"







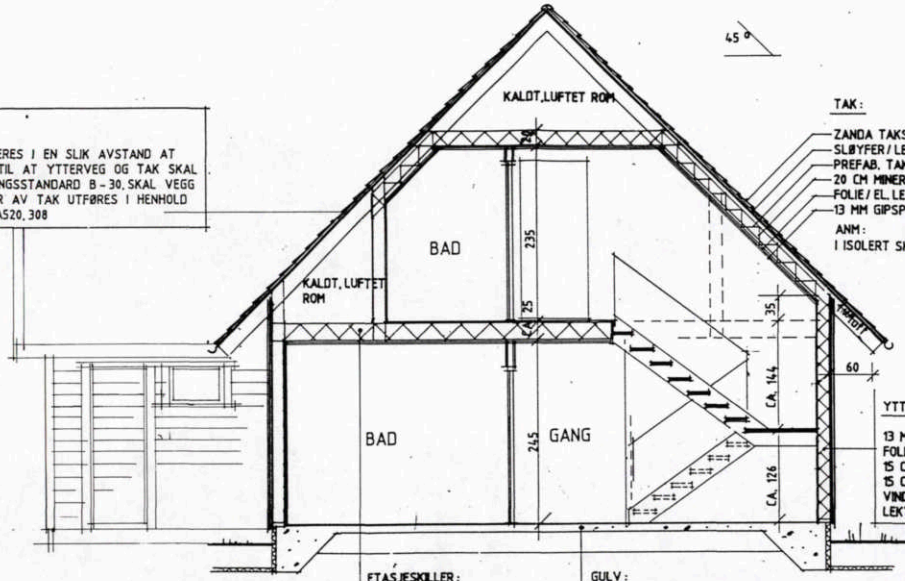


M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S • MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER • TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62

TYPE : ÅRVOLD

FORSKRIFTSKRAV

DER BOLIGER PLASSERES I EN SLIK AVSTAND AT DET STILLES KRAV TIL AT YTTERVEG OG TAK SKAL UTFØRES MED BYGNINGSSTANDARD B - 30, SKAL VEGG OG NØDVENDIG DELER AV TAK UTFØRES I HENHOLD TIL BYGGDETALJER A520, 308



TAK:

- ZANDA TAKSTEN
- SLØYFER / LEKTER / SUTAKSPLATER
- PREFAB. TAKSTOLER C/C 60 CM
- 20 CM MINERALULL
- FOLIE / EL. LEKTER
- 13 MM GIPSPLATER

ANM:
I ISOLERT SKRÅTAK FORES OVERGURTEN NED 50 MM.

YTTERVEGG:

- 13 MM GIPSPLATER
- FOLIE
- 15 CM MINERALULL
- 15 CM BINDINGSVERK
- VINDSPERRE
- LEKTER OG LIGGENDE UTV. KLEDNING

ETASJESKILLER:

- 22 MM GULVSPONPLATER
- UNDERGURT I TAKSTOL
- 20 CM MINERALULL
- EL. LEKTER / FOLIE mot kaldt rom
- 13 MM GIPSPLATER

GULV:

- ARMERT BETONG
- FOLIE
- ISOLASJON
- BÆRELAG

KONFR. BETONGKONSULENT

SNITT A - A

10.8.94

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S ▪ MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
GREÅKERVEIEN 136, POSTBOKS 115, 1718 GREÅKER ▪ TLF.: 69 14 07 11, TELEFAX: 69 14 27 62

Trykt på selvkopierende papir

Kommune

RYGGE

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

MVG Arkitektkontor A/S
Greåkervn. 136
1720 Greåker

Byggherre (navn, adresse)

Karlshus Bruk A/S

1640 Råde

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Årvoldveien 59	64	230		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
06.10.92	Nybygg	Enebolig

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
Bygningssjefens vedtak	18.03.93	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Merknader

1. 2. etg. ikke ferdig.
2. Overgang vegg/golv på bad må utføres etter forskriftene.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Rygge	Jan Kråkø, bygn.kontr.
Dato: 09.03.95	

Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende		
[ ] andre		

K-blankett **5138** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

Moss kommune

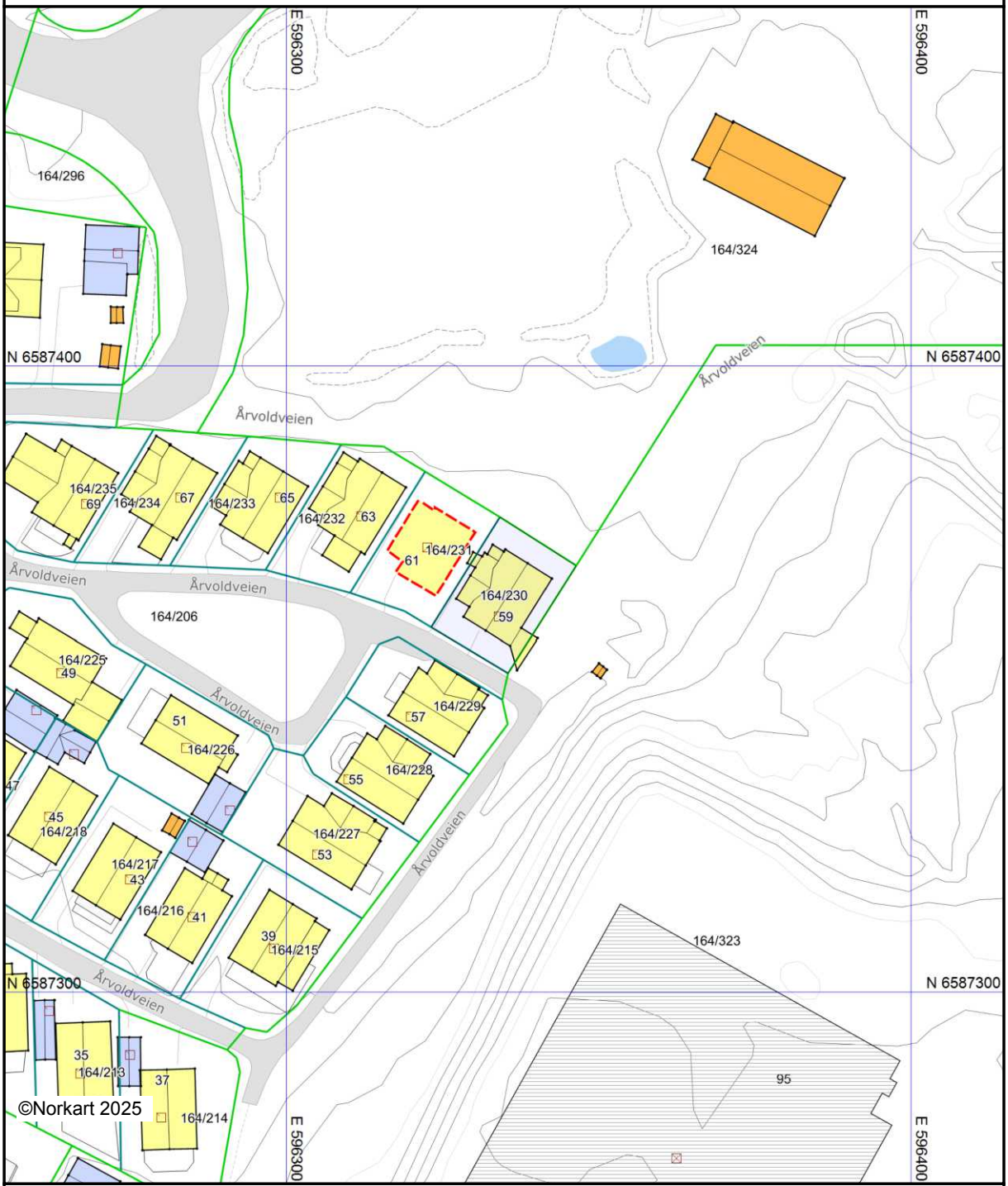
Grunnkart

Eiendom: 164/230
Adresse: Årvoldveien 59
Dato: 02.06.2025
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.

Oversiktskart

Adresse: **Årvoldveien 59, 1529 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/164/230/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 297 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.06.2025

N



Matrikkelkart

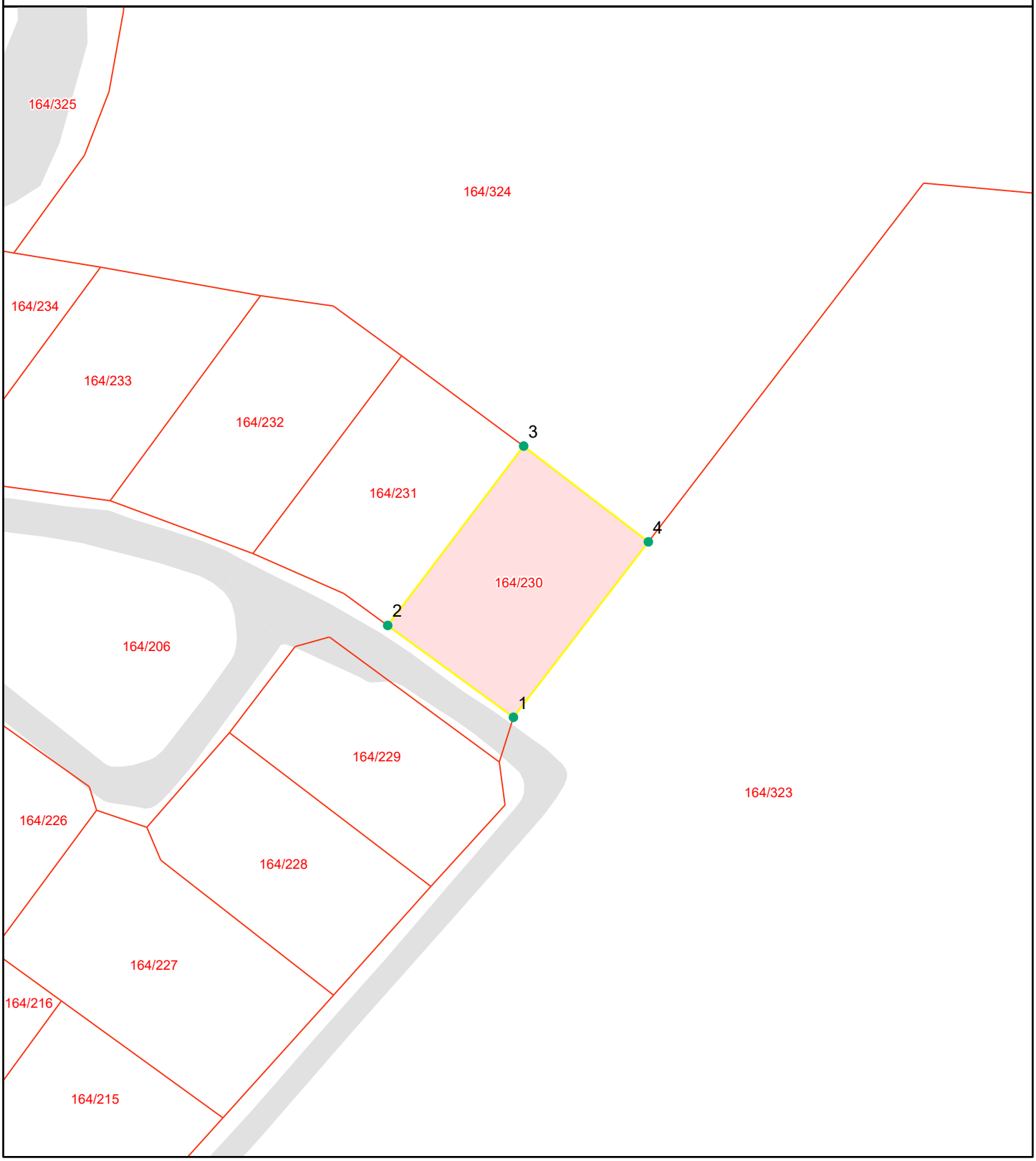
Adresse: **Årvoldveien 59, 1529 Moss**
Gnr/bnr: **3103/164/230/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 297 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 02.06.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 297 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6594018.82	255883.52	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.36	0
2	6594027.28	255871.92	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	20.75	0
3	6594043.81	255884.47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	14.5	0
4	6594034.98	255895.98	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	20.41	0

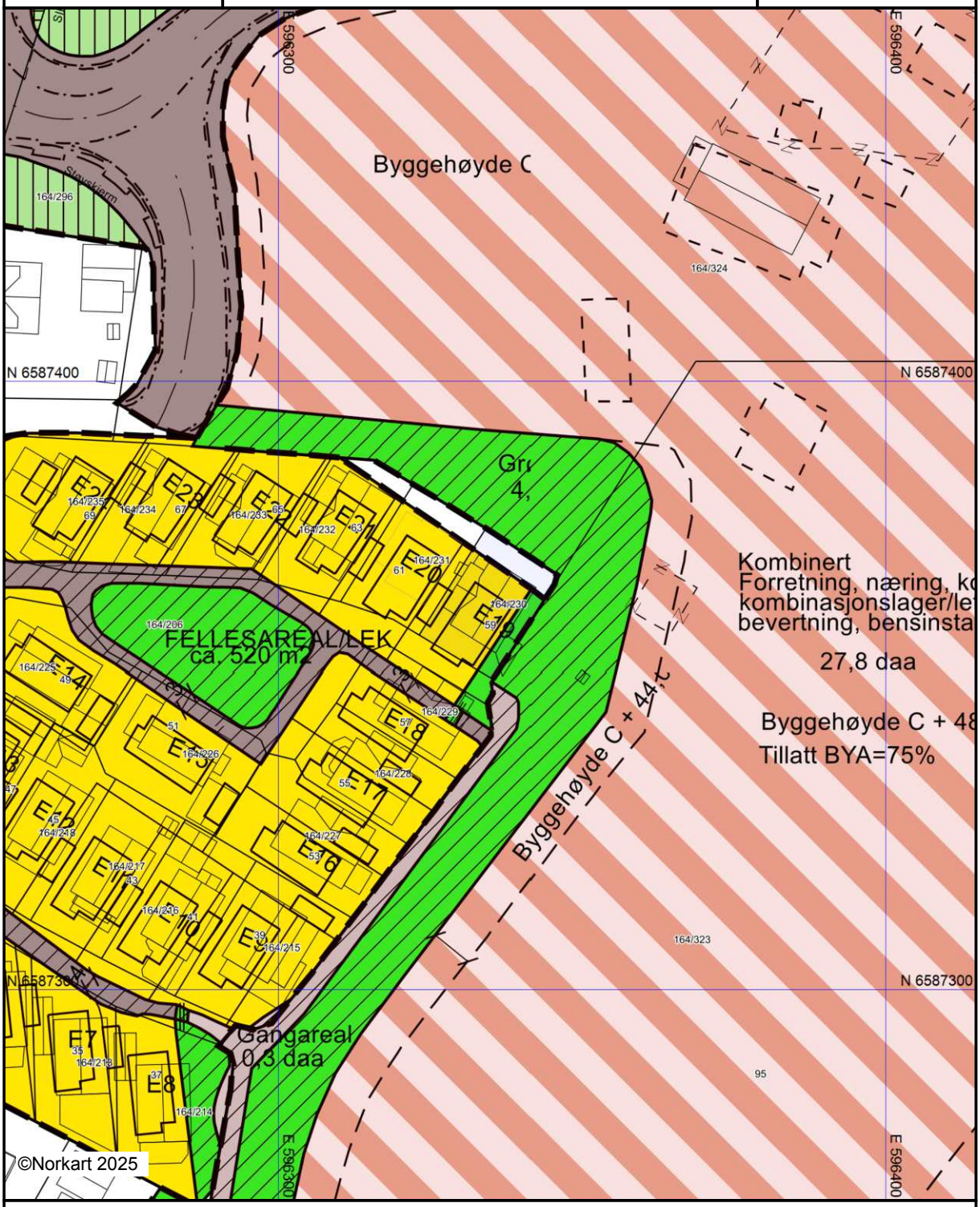
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 164/230
Adresse: Årvoldveien 59
Dato: 02.06.2025
Målestokk: 1:1000

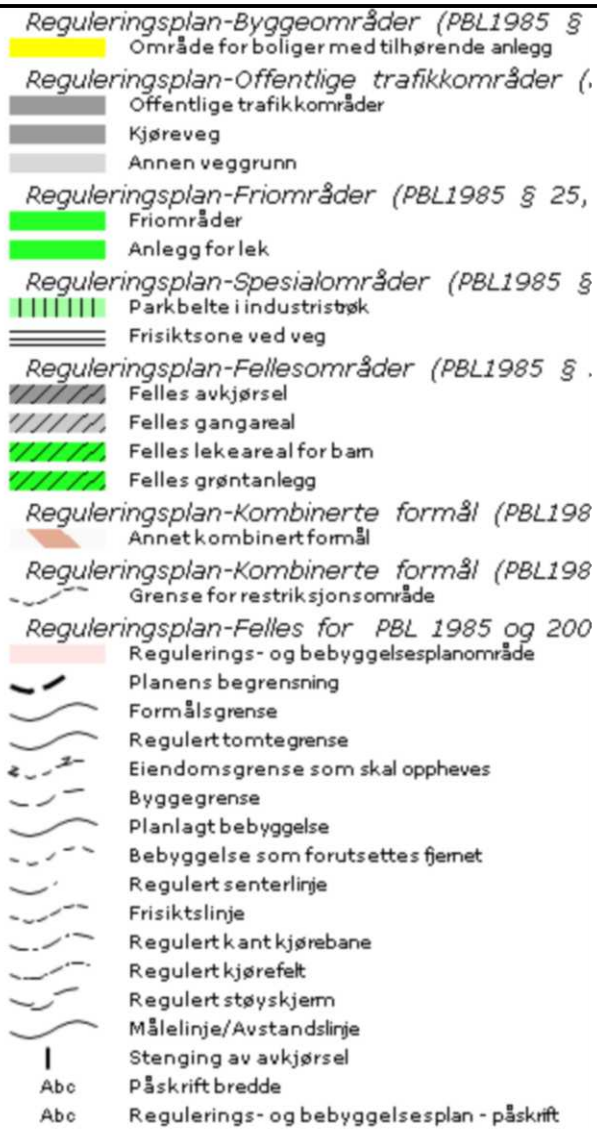
N

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



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV ÅRVOLD GÅRD GNR. 64 / BNR. 1

§ 1. GENERELLE FORHOLD

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense, utført i målestokk M=1:500. Datert 31/8-1993.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder.
2. Spesialområder.
3. Fellesområder.

§ 2. AREALBRUK

Byggeområder / Boligbebyggelse

1. Innen området skal det oppføres 24 eneboliger i én etasje med loft. Bebyggelsens plassering er vist på bebyggelsesplanen.

2. Tillatt bebygget areal skal ikke overstige 30% av eiendommens areal.

3. Mønehøyde for eneboligbebyggelsen skal ikke overstige 7 m.

4. Det skal opparbeides 1 garasje/carport med sportsbod, samt 1 gjesteparkeringsplass for hver bolig innen området i henhold til bebyggelsesplanen.

§ 3. SPESIALOMRÅDER

1. **Privat uteareal.** Det skal avsettes et privat uteareal i tilknytning til hver leilighet på grunnplanet, slik som avmerket på bebyggelsesplanen.

2. **Fellesarealer.** Områdene som er avsatt til fellesformål i bebyggelsesplanen skal benyttes til leke- og fellesaktiviteter. Arealene skal tilsås og beplantes samtidig med ferdigstillelse av boligene. Den eksisterende vegetasjonen i sydøstre delen av planen skal bevares i størst mulig utstrekning.

§ 4. FELLESAREAL

1. Det skal som vist på planen opparbeides felles adkomstveier - parkeringsplasser og interne gangveisystemer. Disse arealene skal asfalteres og ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av bebyggelsen.

RYGGE BYGNINGSRÅD

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 02.06.2025 09:25

Eiendom 3103-164/230

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	23.09.1994	Andel	
Kommunenr	3103	Oppgitt areal	296,7 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	164	Beregnet areal	296,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	230	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Årvoldveien 59	1529 Moss	Heimdal	Melløs/Øreåsen	Ekholt

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.09.1994	Kart- og delingsforretning	3103-164/230	Mottaker	300
		3103-164/206	Avgiver	-300
09.02.1998	Kartforretning	3103-164/230	Mottaker	296,7
01.01.2020	Omnummerering	3103-164/230	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3103-164/230	Mottaker	0
08.04.2024	Oppmålingsforretning	3103-164/233	Berørt	0
		3103-164/229	Berørt	0
		3103-164/214	Berørt	0
		3103-164/227	Berørt	0
		3103-164/228	Berørt	0
		3103-164/206	Berørt	0
		3103-164/231	Berørt	0
		3103-164/230	Berørt	0
		3103-164/323	Mottaker	19871,5
		3103-164/323	Berørt	0
		3103-164/234	Berørt	0
		3103-164/215	Berørt	0
		3103-164/324	Mottaker	10597
		3103-164/232	Berørt	0
		3103-164/296	Avgiver	-10597,1
		3103-164/296	Avgiver	-19871,5
		3103-169/3	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Enebolig

Bygningsnr	6535194			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	14.11.1994	Areal, bolig (bruk/brutto)	132/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	17.03.1995	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	132/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	140	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	86/0	0/0	86/0
H02	Hovedetasje	0	46/0	0/0	46/0

Rygge Kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

til Reguleringsplan for Årvold Gård næringsområde,

Rygge kommune.

Dato: 24.11.2011 – Kommunestyrets behandling. Sak 81/11.
Dato: 18.02.2013 – Stadfestet av Miljødepartementet.
Dato: 07.05.2013 – Siste revisjon av bestemmelsene.

1 GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med planens begrensning.

1.2 **Reguleringsformål.**
§25, 1.ledd:

1 Kombinert formål. Annet kombinert formål;
- Forretning, næring, kontor, kombinasjonslager/lett industri, innkvartering, bevertning og bensinstasjon

3 Offentlige trafikkområder.
- Kjørevei

6 Spesialområde
- Parkbelte i industristrøk.
- Klimavernsone .

7 Fellesområder
- Felles grøntanlegg.
- Felles gangareal.

2 FELLESBESTEMMELSER

1. Samtlige bygg i planområdet skal gis en innbyrdes felles utforming. Lange fasader skal brytes opp med vindusmotiv, variasjon i materialer, fasadeuttrykk eller lignende. Det skal også være en helhet i beplantning og materialbruk i utomhusanleggene. I beplantede felt og rabatter skal det , der det er mulig, benyttes trær som kan kompensere for byggenes ruvenhet i landskapet.

2. Ved utforming av ny bebyggelse skal det legges vekt på god arkitektonisk kvalitet når det gjelder utforming og materialbruk. Dette fordi byggene vil bli godt synlige sett fra trafikkarealene på E6 og Hananveien og vil fremstå som signalbygg for hovedadkomsten til kommunen.

3. Ved byggesøknad skal det - der det er nødvendig- redegjøres for at nødvendige tillatelser er

innhentet fra andre sektormyndigheter.

4. Organisering av reklameskilt skal skje etter en mest mulig enhetlig standard for hele planområdet. Spesielt mot E6 og Årvoldforbindelsen rv.118 tillates det ikke påtrengende reklame som kan virke forstyrrende for trafikksikkerheten. Skilt og reklameinnretninger mot E6 skal godkjennes av statens vegvesen. Takreklame, dvs. reklameinnretning som helt eller delvis stikker opp over gesims, er ikke tillatt.

5. Det tillates kun blendingsfri armatur i utendørs belysning. Valg av belysning skal fremgå av utomhusplanen (se krav til dokumentasjon).

6. Ved detaljprosjektering av området skal en evt. tilknytning til varmesentral/fjernvarmeanlegg utredes.

7. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978, (Kulturminneloven) § 8.

8. Det skal foreligge geoteknisk utredning før det kan gis rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

1. Offentlige trafikkområder skal benyttes til kjøreveg. Veien skal også benyttes som adkomstvei for Statens vegvesen, slik at tilgjengelighet er sikret for vedlikeholdsarbeid av støyvollen mot E6. Det skal etableres en vendehammer mot eksisterende anleggsvei, overgangen fra privat veg/vendehammer til eksisterende anleggsvei skal utføres på en terrengmessig god måte. Kjørebanen skal ha en bredde på 6 meter, grøft/skulder skal være 2.25 meter på hver side, total bredde 10,5 meter. Det tillates avkjørsler til bygningene fra kjørevei.
2. Kjørevei fra rundkjøringen til næringsområdet skal brukes til anleggstrafikk i utbygging av området.

4 SPESIALOMRÅDER

1. **Spesialområde - Parkbelte i industristrøk:**
Parkbeltet mot Årvoldforbindelsen skal gi området en tiltalende ramme. Langs veien skal beplantningen få et urbant uttrykk, med busksjikt og trær plantet i rekke. Arealet skal opparbeides med parkmessig beplantning, dvs. både busker og trær.

2. **Spesialområde – Klimavernsone:**
Klimavernsone skal sikre bevaring av gamle eiketrær. Skjøtsel skal gjøres i samarbeid med kommunens landbruksforvaltning.

5 FELLESOMRÅDER

1. **Fellesområde, felles grøntanlegg:**
Fellesområdet skal være felles for hele planområdet. Det skal beplantes med trær og busker slik at en god skjerming oppnås for tilgrensende boliger.

2. **Fellesområde, felles gangareal:**
Felles gangareal skal sikre en god forbindelse mellom Heimdalenga og Årvoldveien boligsameie.

6 KOMBINERTE FORMÅL

a) I kommuneplanen inngår planområdet i et større næringsområde som er avsatt til avlastningsområde for handel. Innenfor areal avsatt til formålet tillates det oppført bygg for forretning, næring, kontor, kombinasjonslager/lett industri, innkvartering/hotell, bevertning og veiserviceanlegg/bensinstasjon.

b) Det tillates handel med plasskrevende varer, det vil si trelast/byggevarer, gartneri/hagesenter, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler.

d) Utelagring av materialer, bildekk, søppelkontainere og lignende som kan virke skjemmende for omgivelsene, kan bare tillates dersom funksjonene skjermes med vegetasjon, gjerde eller overdekning med tak. Skjermingstiltak skal godkjennes av kommunen og gjennomføres samtidig med bebyggelsen.

1. Tillatt BYA skal ikke overstige 75%. Utendørs biloppstillingsplasser er medregnet. Totalt antall m2 BRA skal ikke overstige 40 000 m2. Mørke arealer i eller under terreng, nedgravde parkeringsanlegg, parkering på tak eller utendørs parkering medregnes ikke i BRA.

2. Høyeste angitt byggehøyde er c.+48. Byggehøyde c+44 gjelder som anvist på planen.

3. Takoppbygg tillates for nødvendige heisoppbygg, tekniske installasjoner og estetiske elementer begrenset til 3. meter over regulert kotehøyde. Takoppbygg skal ikke overstige 20% av takflaten.

4. Parkering på tak skal være integrert og/eller skjermet arkitektonisk eller landskapsmessig. Parkering skal anordnes etter følgende maksimumsnormer:
   For kontor/industrivirksomhet: min 1 p-plass per $100m^2$
   For øvrige utbyggingsformål: min 2 p-plasser per $100m^2$

5. Parkering skal, der det er hensiktsmessig, i størst mulig grad innordnes i bygningers underetasje og/eller tak. Eventuelt takparkering skal være skjermet for innsyn med en min. 1.2 meter høy vegg/skjerm.

6. Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til urimelig sjenanse for omgivelsene.

7. Det tillates ikke etablert bedrifter som ved støy eller andre luftforurensninger vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligområder.

8. Etablering av bedrifter som i særlig grad nyttiggjør seg nærheten til E6 og Moss lufthavn skal ha prioritet. Dette omfatter både transportkrevende bedrifter (både varer og ansatte) og bedrifter som er kundeintensive og regiondekkende.

9. Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til nasjonale mål for luftkvalitet, St.meld.nr.24 (2000-2001) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

10. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

11. Området og bebyggelse skal utformes i henhold til krav til universell utforming.

    Støyforholdene skal sikres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, retningslinjer eller vedtekter som erstatter gjeldende skriv. Innspill fra Støyutredning, Norconsult oktober 2009 skal legges til grunn ved plassering av bygg og

støyskjermtiltak. Hvis det påvises høye grenseverdier eller sjenerende støy fra terminaldrift, varelevering og parkering, kan kommunen kreve skjermingstiltak.

7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1. Før det gis rammetillatelse til tiltak, skal det utarbeides en overordnet situasjonsplan for hele planområdet med utgangspunkt i reguleringsbestemmelsene og innspill gitt i konsekvensutredningen (avbøtende tiltak). Situasjonsplanen skal godkjennes av kommunen.

2. Gjennomføring av rundkjøring i Årvoldforbindelsen og kjøreveg til næringsområdet skal være påbegynt og sikret (eksempelvis ved at det er stilt påkravsgaranti overfor Statens vegvesen) før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av området.

   Rundkjøring i Årvoldforbindelsen, kjøreveg til næringsområdet, stenging av Liljefaret og andre tiltak som reguleringsplan for rundkjøring på Årvoldforbindelsen viser, skal være ferdigstilt før det gis brukstilllatelse til tiltak innenfor området.

3. Før arbeider i området igangsettes, forutsettes det inngått utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen.

4. Utbygging kan ikke igangsettes før mulighet for utnyttelse av miljøvennlige energikilder er utredet.

5. Nødvendig opprustning av vann- og avløpsnett skal være utført etter godkjente planer før brukstillatelse gis. Det samme gjelder bortleding av overvann etter prinsippet om lokal overvannshåndtering.

6. Tilstøtende uteområder og fellesarealer skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av byggene.

8 KRAV TIL DOKUMENTASJON

1. Ved innsendelse av rammesøknad skal det følge en utomhusplan for området. Utomhusplanen skal vise terrenginngrep, adkomster, parkeringsområder, grønnstruktur, belysning og skilting. Tiltak for universell utforming som gjelder adkomster, parkering, fortau og uteområder skal synliggjøres i utomhusplanen.

2. Kommunen kan kreve spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker (Plan-og miljøutvalget).

3. Hvis feltene utbygges etappevis, skal det i forbindelse med nye rammesøknader innsendes en oppdatert utomhusplan for planområdet (hvis det foreligger endringer). Det skal også fremlegges et arealregnskap for den samlede arealbruken innenfor planområdet. Det skal her fremgå hvor mye areal som er disponert og hvor mye areal som er gjenstående for alle regulerte formål.

Returneres til:

Skjøte [1]

Adv. Knut Lolland, Erik Rynning
og Sverre A. Lolland
Fleischersgt. 5 1531 Moss

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0136	Rygge	64	230			

15. 03. 95
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 1951

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [ ] Nei

Beskaffenhet:
[X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittlagt enebolig [ ] TB Tomannsbolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Bokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 561.000,- kronerfemhundreogsekstientusen

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

Omsetningstype:
[ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

[X] Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 101.430,- kroneretthundreogentusenfirehundreogtretti oo/loo
Første gang omsetning

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
28 07 51 [redacted]	Rune Urstad	1/1

Doknr. 1951 Tinglyst: 15.03.1995 Emb. 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
26 11 53 [redacted]	Mette Kristiansen	1/1

6. Særskilte avtaler [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Tomten som ikke kan deles, skal kun bebygges med enebolig i inntil 1 1/2 etg. Mot hovedbølet har parsellen full gjerdeplikt.
Parsellens eier må finne seg i at vann-, kloakk-, elektriske og telefonledninger går over/føres over parsellen og eventuelt senere repareres uten erstatning. Grunnen settes etter mulige gravearbeider i samme stand som før.
Det må ikke på eiendommen drives noen form for generende virksomhet.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

[X] Jeg/vi er ugift(e) | [ ] Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive | [ ] Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Moss, 7.3.1995

Utstederes underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Rune Urstad (sign) | Rune Urstad

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Knut Lolland - advokat (sign) | Knut Lolland

Adresse
Fleischersgt. 5 1531 Moss

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/10147/87
Uthentet 2025-06-03 10:06

Doknr: 10147 Tinglyst: 01.11.2001 Emb: 087
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
0 1 NOV 2001
MOSS BYRETT
DAGBOKNR. 10147

AVTALE.

Mellom		
Terje og Gunn Lilleberg	Årvoldvn. 23, gnr. 64/207	1529 Moss
Espen Nilsen og Bjørg Østvold	Årvoldvn. 25, gnr. 64/208	1529 Moss
Linda og Erik Myhre	Årvoldvn. 27, gnr. 64/209	1529 Moss
Randi Otterbekk/Rolf Johannessen	Årvoldvn. 29, gnr. 64/210	1529 Moss
Tor Arne Carlsen	Årvoldvn. 31, gnr. 64/211	1529 Moss
Bente Marie Gloppen	Årvoldvn. 33, gnr. 64/212	1529 Moss
Gard Ove Karlsen	Årvoldvn. 35, gnr. 64/213	1529 Moss
Lars Røed	Årvoldvn. 37, gnr. 64/214	1529 Moss
Elisabeth Åkerland Berg	Årvoldvn. 39, gnr. 64/215	1529 Moss
Tore Larsen	Årvoldvn. 41, gnr. 64/216	1529 Moss
Bodil og Rune Kolsvik	Årvoldvn. 43, gnr. 64/217	1529 Moss
Freddy Carlsen	Årvoldvn. 45, gnr. 64/218	1529 Moss
Ulf Hansen	Årvoldvn. 47, gnr. 64/219	1529 Moss
May Britt Pettersen	Årvoldvn. 49, gnr. 64/ 225	1529 Moss
John og Nina P. Kristensen	Årvoldvn. 51, gnr. 64/226	1529 Moss
Karin Waag	Årvoldvn. 53, gnr. 64/227	1529 Moss
LARS CHR OGJEANETTE SKAIAA	Årvoldvn. 55, gnr. 64/228	1529 Moss
Liv Strædet	Årvoldvn. 57, gnr. 64/229	1529 Moss
Mette Kristiansen	Årvoldvn. 59, gnr. 64/230	1529 Moss
Jon Øyvind Kjelin/Elisabeth Lorentzen	Årvoldvn. 61, gnr. 64/231	1529 Moss
Lars Werner Jensen	Årvoldvn. 63, gnr. 64/232	1529 Moss
Lill og Kjeld Johansen	Årvoldvn. 65, gnr. 64/233	1529 Moss
Reidun Berentsen	Årvoldvn. 67, gnr. 64/234	1529 Moss
Erik Danielsen/Irene DANIELSEN	Årvoldvn. 69, gnr. 64/235	1529 Moss

som sammen eier fellesarealer gnr. 64, bnr. 206 i Rygge er i dag inngått slik avtale:

A. Vann- og avløpsanlegg.
Beskrivelse av vann- og avløpssystem.

Partene er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem gjennom et ledningsnett som fremgår av vedlagt kart (bilag A) og som er en del av denne avtale. Ledninger merket blått er overtatt og eies av Rygge Kommune, orange ledninger er private fellesledninger eiet av samtlige avtaleparter, mens gule ledninger er stikkledninger eiet av den enkelte oppsitter.

Omfattet av avtalen er vann-, overvann- og spillvannledninger og med et tverrsnitt som fremgår av kartet (bilag A).

Rett til private fellesledninger.

Private fellesledninger har en trasè som dels går over fellesområder gnr. 64, bnr. 206 i Rygge og dels over en del av avtalepartenes individuelt eiede eiendommer. Samtlige avtaleparter er enige om at nærværende avtaler hjemler rett for fellesskapet til å ha, drive og vedlikeholde fellesledningene langs den faktisk eksisterende trasè.

ADDENDUM TIL AVTALE MELLOM EIERNE AV FELLESAREALER GNR. 64 BNR. 206 I RYGGE OM VANN- OG AVLØPSANLEGG, VEIER, GATEBELYSNING M.V.

Avtalen tiltres og underskrives med dette av følgende eiere:

160670 [redacted]

Heidi Lindahl
(ideell1/2 av gnr. 64 bnr. 211)

Heidi Lindahl

31.05.77 [redacted]

Beate Olszewski
(ideell 1/2 av gnr. 64 bnr. 213)

Beate Olszewski

010171 [redacted]

Tone Elisabeth Myhra
(ideell 1/2 av gnr. 64 bnr. 214)

Tone Elisabeth Myhra

24.08.70 [redacted]

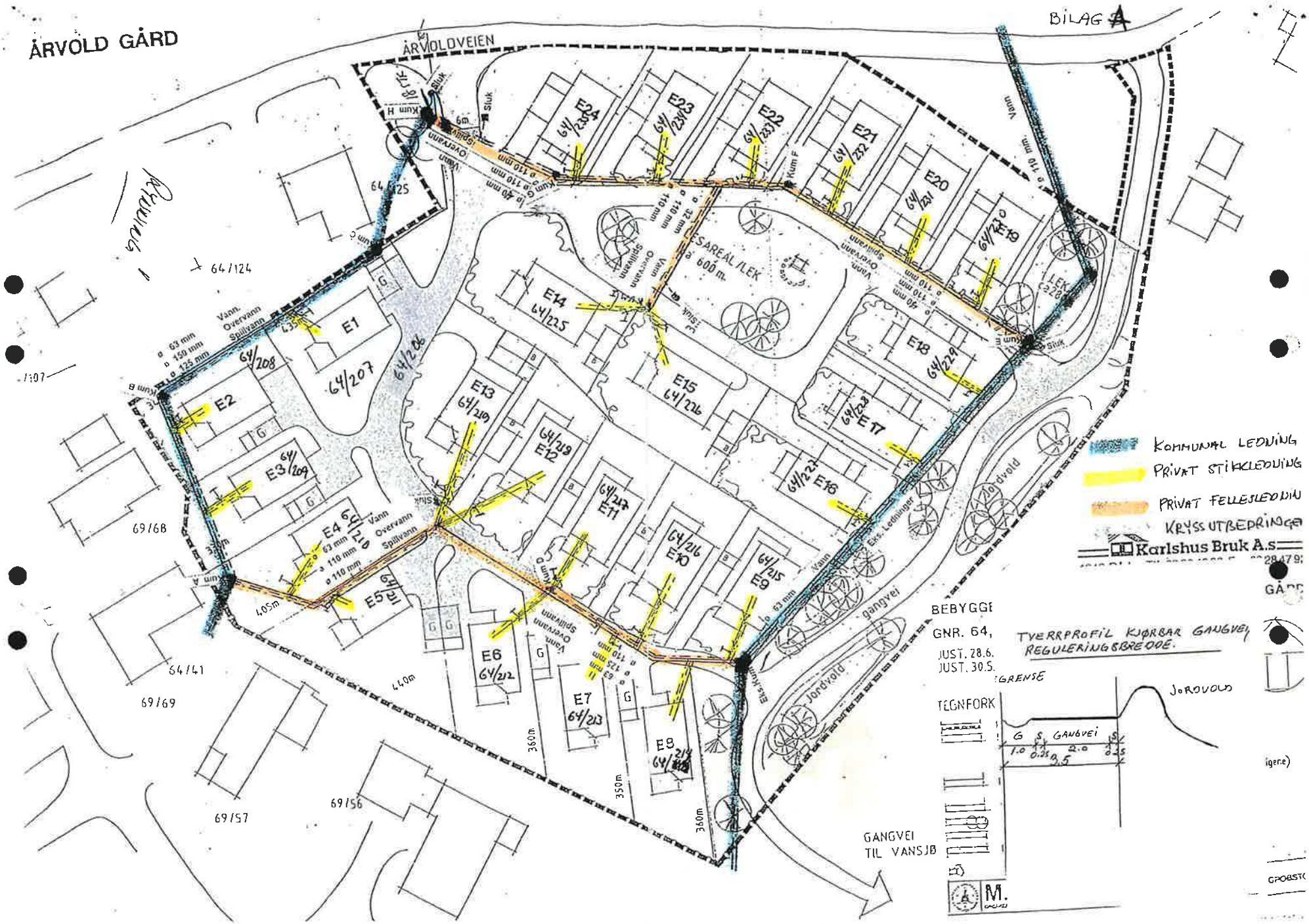
Hedvig Larsen
(ideell 1/2 av gnr. 64 bnr. 216)

Hedvig Larsen

10 12 62 [redacted]

Lise Lotte Jensen
(ideell 1/2 av gnr. 64 bnr. 232)

Lise Lotte Jensen


ÅRVOLD GÅRD
BILAG A
ÅRVOLDVEIEN
E1
E2
E3
E4
E5
E6
E7
E8
E9
E10
E11
E12
E13
E14
E15
E16
E17
E18
E19
E20
E21
E22
E23
E24
64/207
64/208
64/209
64/210
64/211
64/212
64/213
64/214
64/215
64/216
64/217
64/218
64/219
64/220
64/221
64/222
64/223
64/224
64/225
64/226
64/227
64/228
64/231
64/232
64/233
64/234
64/235
64/124
64/125
64/206
69/68
64/41
69/69
69/57
69/56
FELLESAREAL /LEK
a. 600 m
LEK
Kommunal ledning
Privat stikkledning
Privat fellesledning
Kryssutbedringer
Karlshus Bruk A.s
BEBYGGE
GNR. 64,
JUST. 28.6.
JUST. 30.5.
TVERRPROFIL KJØRBAR GANGVEI
REGULERINGSBREDDE.
TEGNFORK
GANGVEI
TIL VANSJØ
Jordvold
GANGVEI
360m
350m
440m
405m

MIDLERTIDIG FORRETNING

Kommune: Rygge

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

J. nr. 530/93

Midlertidig forretning for

Eiendom	Gnr. 64	Bnr. 230	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse			
Representasjonspunkt	X 157375	Y -1185	Z	
	Kartblad CN 033-1-15	[x] Landsnett		

Dagbokstempel: ...BLYST 23. 09. 94 7871

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr. 70, § 2 - 6, attesteres at det er rekvirert

Dato	8/3-93		
Rekvirert	[x] delingsforretning for en parsell av [ ] kartforretning over festegrunn av	Gnr. 64	Bnr. 206
Rekvirent	Navn: Rune Urstad		
Tillatelse	[ ] bygningsrådet i møte den [x] etter delegasjon den	Dato 31/3-93	Sak nr.
	Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se pbl. § 63 nr. 3, jfr. § 95 nr. 2		
Beskrivelse	Se kart.		
Beliggenhet og grenser	[ ] er påvist i marken [x] er ikke påvist i marken	Anslått areal 300 m^2	
Innbetalte gebyrer			
Målebrev	Frist for utstedelse av målebrev: 16/9-97		

Underskrift

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen. Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Dilling	16/9-94	Bjørn Mikalsen	Tor A. Hilstad

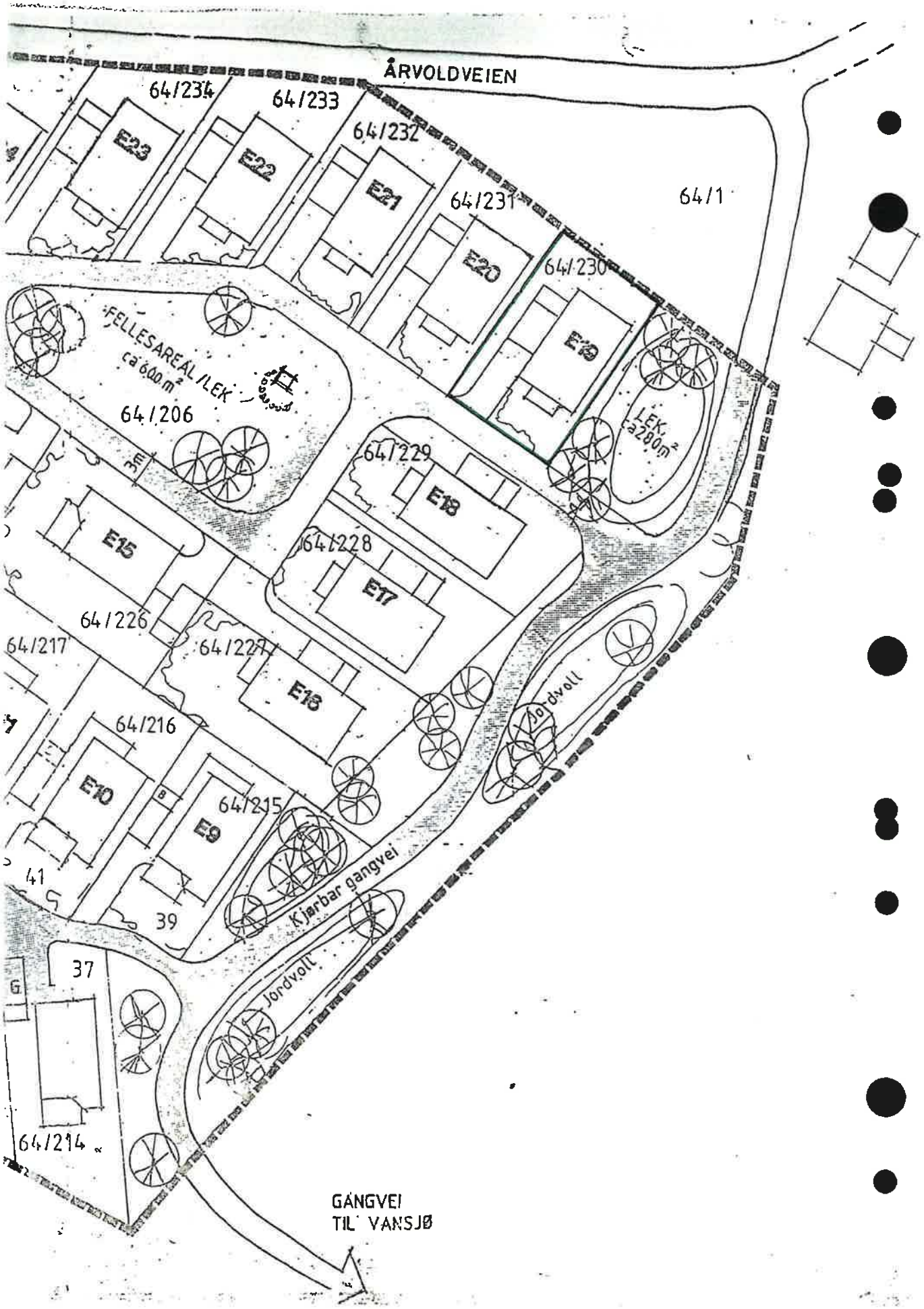
Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr: 7871 Tinglyst: 23.09.1994 Emb. 087 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev

Dato	Målebrev nr.	Underskrift

K-blankett 5834 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87


ÅRVOLDVEIEN
64/234
64/233
64/232
64/231
64/230
64/1
E23
E22
E21
E20
E19
FELLESAREAL/LEK
ca 600 m²
64/206
3m
LEK
ca 280 m²
64/229
E18
64/228
E17
E15
64/226
64/227
64/217
E16
64/216
E10
E9
64/215
41
39
37
G
Kjørbar gangvei
Jordvoll
64/214
GANGVEI
TIL VANSJØ

Årvoldveien 59

Nabolaget Fredensborg/Dilling - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 k... 96 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	16 min 1.2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bredesand Helsehus	12 min
Høyden Moss	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kremmerhuset fv. 118 Linje 200, 201, 204, 600, 630, 633	7 min 0.6 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

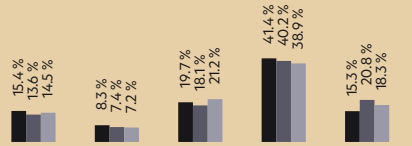
BARNEHAGER

Heimdalenga barnehage (0-5 år) 78 barn	8 min 0.5 km
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 1.1 km
Bredsandkroken barnehage (0-5 år) 78 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ryggeveien	9 min
Spar Dilling	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg/Dilling	2 094	887
Moss	41 002	20 017
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Bredsand - balløkke	10 min
Toppen brl. øråsen	13 min
Fokus Trening	12 min
Korpus Trening og Spa	12 min

«Stille og rolig område beliggende sentralt med alle fasiliteter i nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

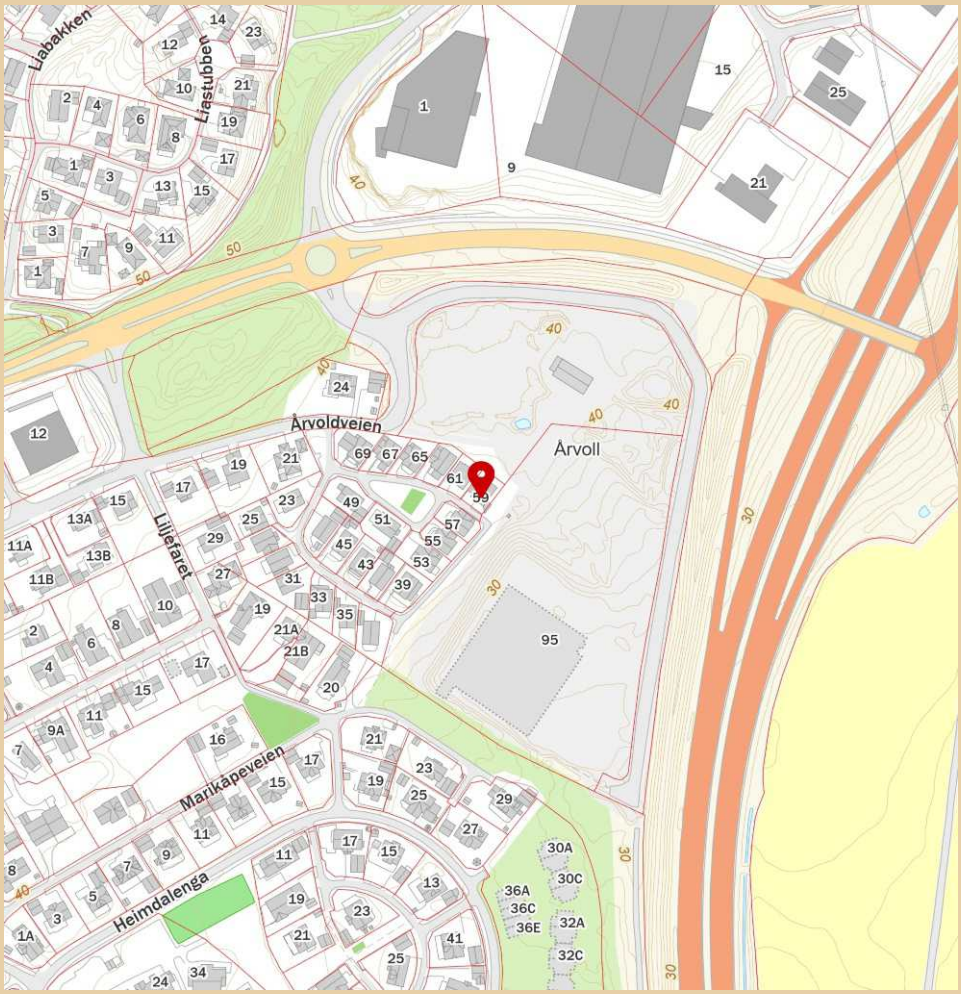
Gateparkering
Lett 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Årvoldveien 59

Nabolaget Fredensborg/Dilling - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 ... 96 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	16 min 1.2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kremmerhuset fv. 118 Linje 200, 201, 204, 600, 630, 633	7 min 0.6 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

BARNEHAGER

Heimdalenga barnehage (0-5 år) 78 barn	8 min 0.5 km
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 1.1 km
Bredsandkroken barnehage (0-5 år) 78 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ryggeveien	9 min
Spar Dilling	13 min

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

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	14 min
Boots apotek Rygge Storsenter	14 min
Rygge Vinmonopol	14 min

SPORT

Bredsand - balløkke	10 min
Toppen brl. øråsen	13 min
Fokus Trening	12 min
Korpus Trening og Spa	12 min

«Stille og rolig område beliggende sentralt med alle fasiliteter i nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 87/100

—

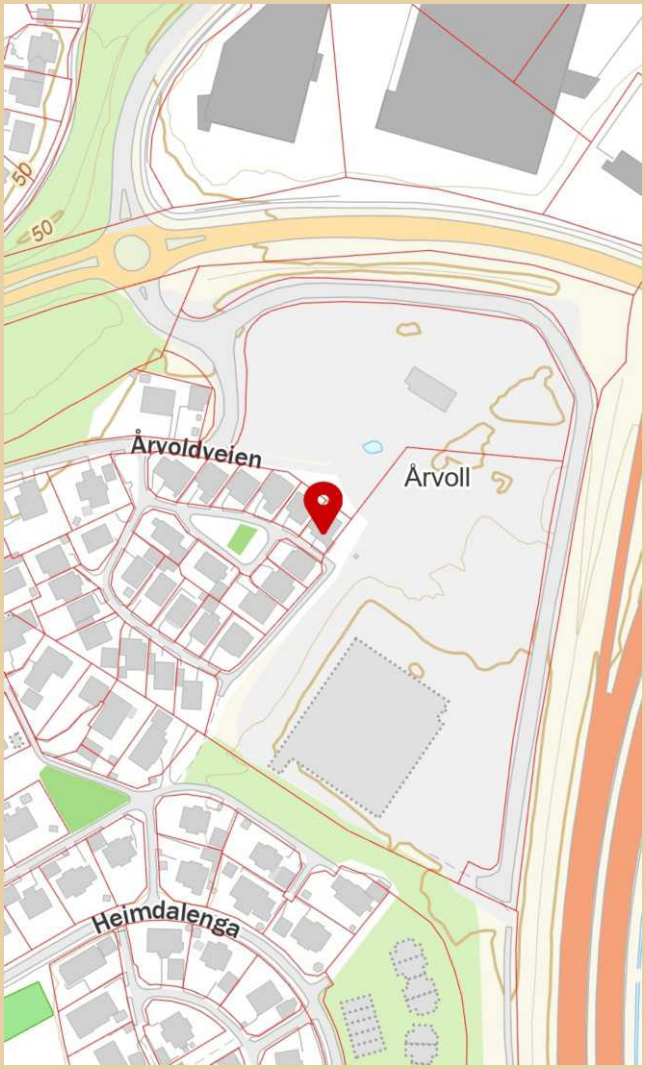
Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Årvoldveien 59

Nabolaget Fredensborg/Dilling - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Øreåsen skole (1-7 kl.) 305 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Ekholt skole (1-7 kl.) 294 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Buen barne- og ungdomsskole (1-10 ... 96 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Rygge ungdomsskole (8-10 kl.) 580 elever, 44 klasser	16 min 1.2 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	8 min 3.2 km
Kirkeparken videregående skole 710 elever, 28 klasser	11 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kremmerhuset fv. 118 Linje 200, 201, 204, 600, 630, 633	7 min 0.6 km
Moss stasjon Linje RE20, RX20, R21, R23x	9 min 3.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

BARNEHAGER

Heimdalenga barnehage (0-5 år) 78 barn	8 min 0.5 km
Gubbeskogen Fus barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 1.1 km
Bredsandkroken barnehage (0-5 år) 78 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ryggeveien	9 min
Spar Dilling	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Rygge Storsenter	14 min
Boots apotek Rygge Storsenter	14 min
Rygge Vinmonopol	14 min

SPORT

Bredsand - balløkke	10 min
Toppen brl. øråsen	13 min
Fokus Trening	12 min
Korpus Trening og Spa	12 min

«Stille og rolig område beliggende sentralt med alle fasiliteter i nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

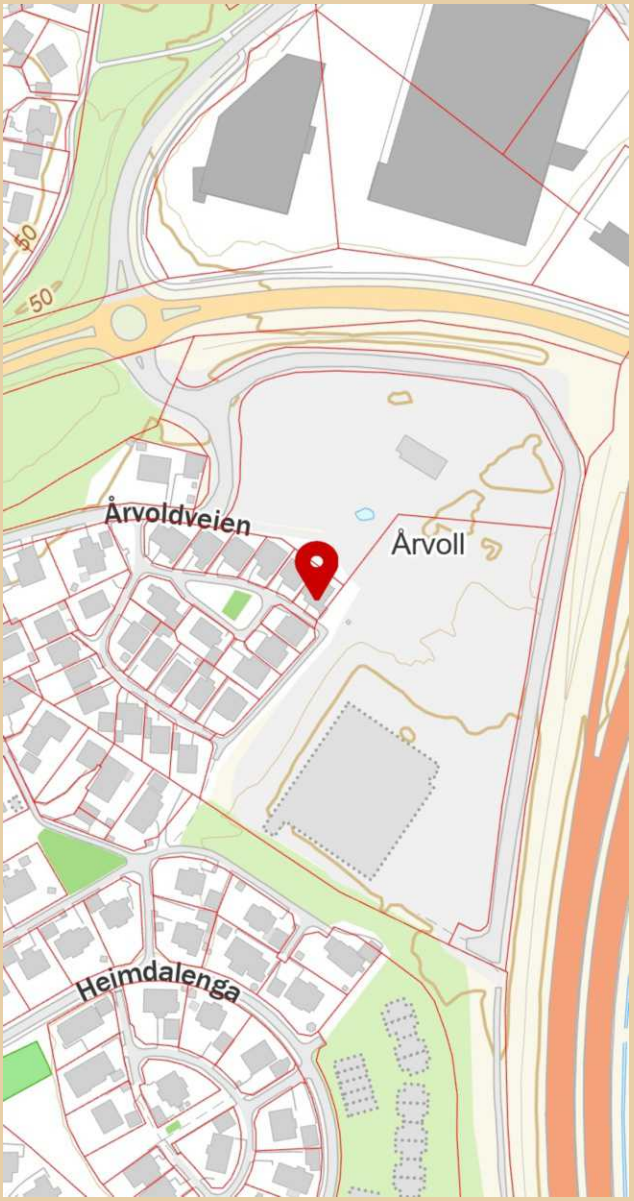
Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

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:
Årvoldveien 59, 1529 Moss
Gnr. 164, Bnr. 230, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250155

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss
Saksbehandler: Eline Vo
Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 400 52 449
E-post: eline.vo@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.
