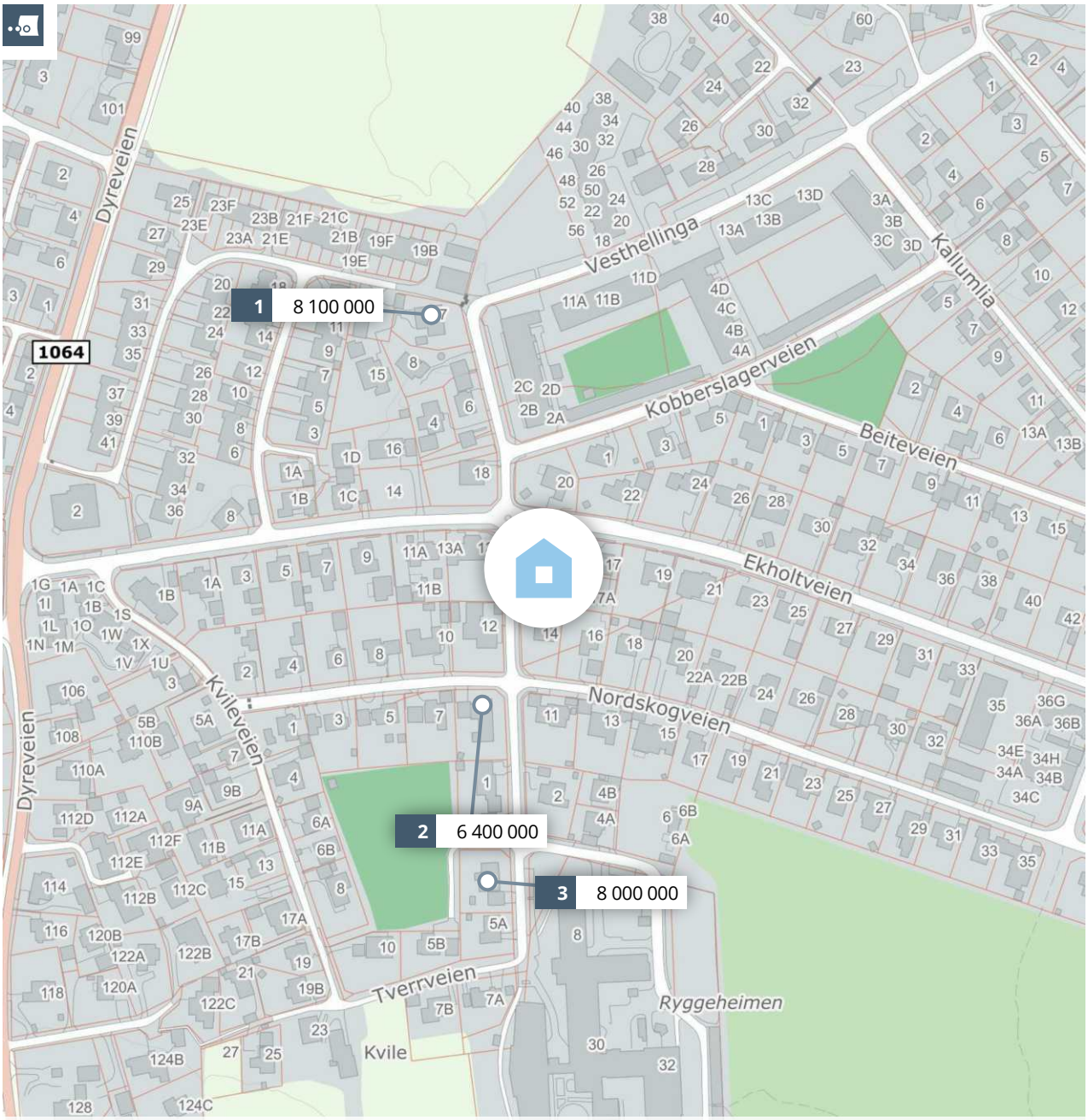
PRIVATMEGLEREN
MOSS

EKHOLTVEIEN 15



Meglers verdivurdering

EKHOLTVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 30.05.2025

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: Hasan Øzbal.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ekholtveien 15, 1526 MOSS

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1958

GNR 193 BNR 117 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS KALLUMLIA

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	29 279
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	222 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 101 m²	
Byggeår					1958	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerkeveien 17 245 m²	1980	1 067 m²	4 sov	24.04.2025	8 250 000	**8 100 000**	0	8 100 000	**33 061**
2	Nordskogveien 9 259 m²	1960	1 127 m²	3 sov	23.05.2025	6 800 000	**6 400 000**	0	6 400 000	**24 710**
3	Tverrveien 3 211 m²	1958	1 031 m²	4 sov	19.08.2024	7 000 000	**8 000 000**	0	8 000 000	**37 915**

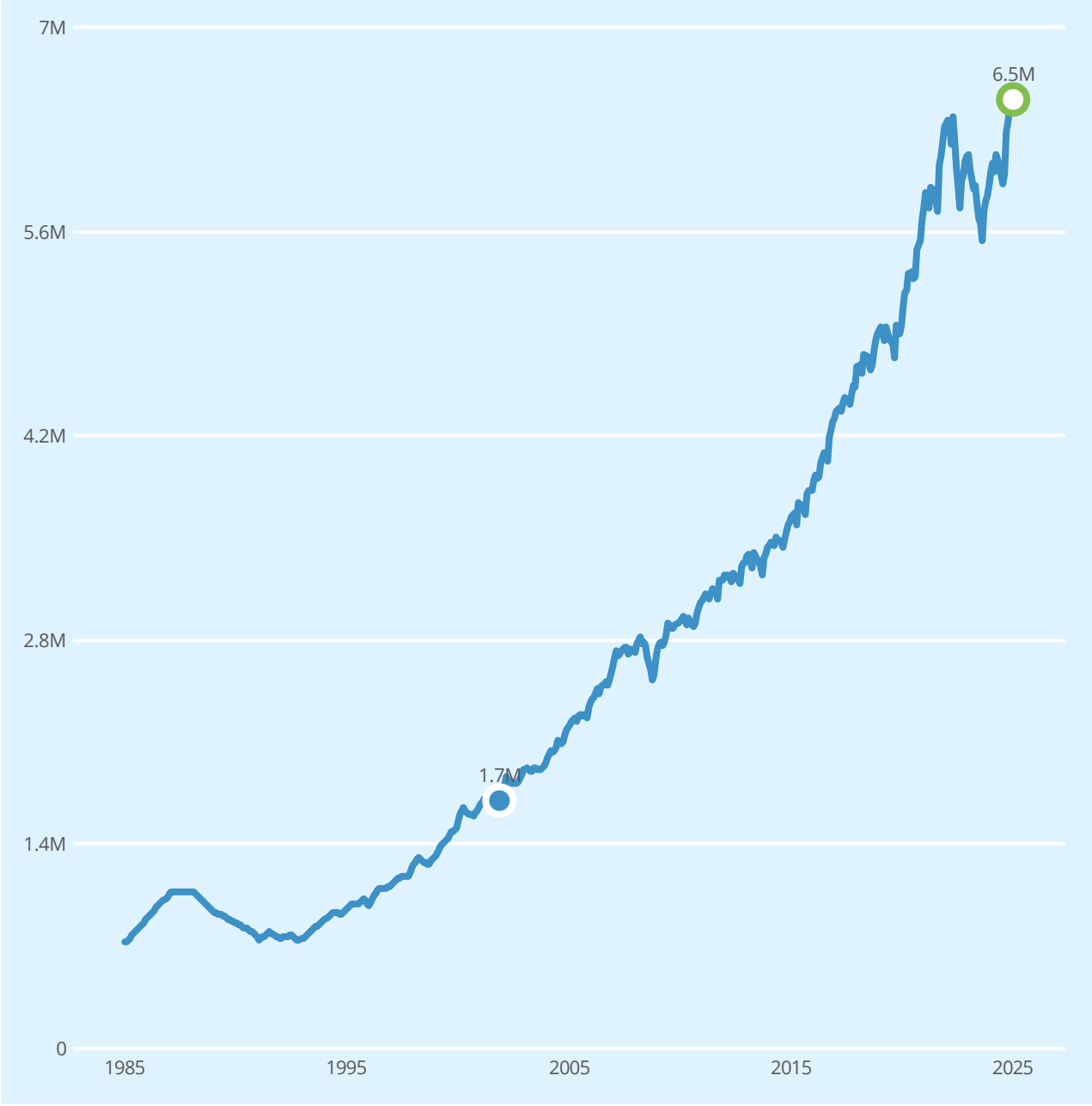
Ekholtveien 15 er en stor og innholdsrik familiebolig med flere muligheter. Boligen er tegnet med tanke på å huse en familie og for å gjøre hverdagen så enkel som mulig. Her er det store, gode rom skapt for å være sammen, samtidig som det er flere soner hvor man kan trekke seg tilbake. Her vil du få en familievennlig bolig med kort avstand til skole og barnehage, og bussholdeplass rett i nærheten. Boligen har en flott opparbeidet hage med gode solforhold. Området er svært populært blant barnefamilier, med godt bomiljø og trygge omgivelser. Det er kort vei til flotte turmuligheter rett i nærheten, samt kort avstand til stranda.

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

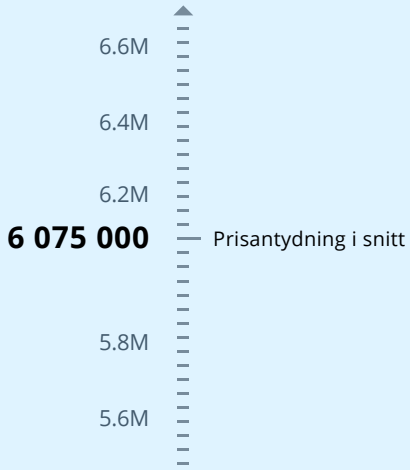
1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.01.2002		17.01.2002	-	1 700 000	-	1 700 000	
11.10.1984		11.10.1984	-	645 000	-	645 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1526 MOSS nå

2
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

4
dager

Eneboliger solgt i 1526 MOSS siste 9 mnd

13
eneboliger solgt

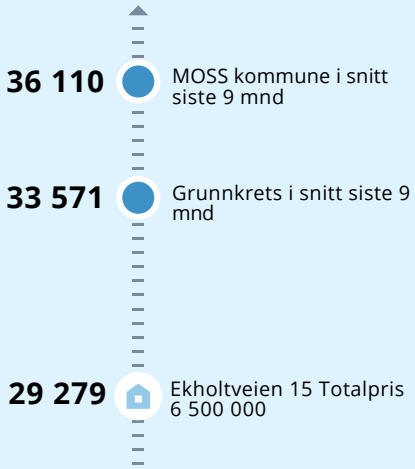


Solgt i snitt i løpet av

78
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250116

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Inger Sofia Rebecka Dalbye	Henning Dalbye

Gateadresse
Ekholtveien 15

Poststed	Postnr
MOSS	1526

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: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 23

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 24860111

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: 116250116

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Moss Rørleggerservice AS har utfort røleggerarbeidet, Mester Håndtverk AS har utført flislegging, og Østlandske elektro har utført det elektriske arbeidet.
Arbeid utført av	Knut Helgesen og Sønner har vært entreprenør for renovering.

Filer

Oppdarag entreprenør.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se opplastet dokument

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Viser til avtal med prosjektleder Knut Helgesen, se opplastet dokument

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ifm at kommunen gjennomførte rør-skylling i Ekholt området blev det tilbakeslag. Det kom da vann opp av sluk på vaskerom i kjeller. Flere hus fikk tilbakeslag i forbindelse med denne skyllingen som kommunen gjennomførte. Ca 10 år siden.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløpsrør fra kjøkken til tørkerom er skiftet ut
Arbeid utført av	Rørlegger Morten Ruud

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe saltutslag innvendig på kjellervegg

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

Beskrivelse	Kosmetiske sprekker i murpussen

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekk i grunnmur/terrasse

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe maur tidlig på sommeren på terassen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg med sikringsskap. Lagt varme i gulv i vindfang, gang og toalett i førsteetasje. Varmekabler i gulv i et oppholdsrom i kjelleren.
Arbeid utført av	Østlandske elektro

Document reference: 116250116

Filer

Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn i henhold til reglement

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 faglært

Beskrivelse: Bygd ny terrasse for ca 15 år siden

Arbeid utført av: Murerfirma fra Sarsborg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagd inngang i kjeller. Bygd karnapp med vindu i andre-etasje, rommet er bruksendret til et godkjent soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se entrepenør Helgesen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 116250116

Tilleggskommentar

Mikrobølgeovn og en plate på koketopp fungerer ikke

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: 116250116

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger Sofia Rebecka Dalbye	6ad33c264cc211b213316bf4f6fccc54f26545a5	26.05.2025 08:47:56 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henning Dalbye	de6dbff69cb2270971fad0651eb28756bdca6719	26.05.2025 08:48:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250116

→ 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 med integrert garasje
Ekholtveien 15, 1526 MOSS
MOSS kommune
gnr. 193, bnr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13784-3853 **Referansenummer:** TM1920

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Erik Pedersen

erik@norskboligtakst.no

976 57 931

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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 opprinnelig oppført i 1958.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan samt kjeller.
Garasje integrert i bygningskroppen.

Ikke målbar bod i hagen.

Standarden er normal.

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Enebolig med integrert garasje - Byggeår: 1958

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det overflater av parkett, fliser, teppe, korkgulv og heltre gulv.
Veggoverflater av tapet, mønstret tapet, malt mur og slettmalte flater.
I tak er det takessplater og malt mur.
Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

VARMEKILDER
Vedovn i alle etasjer samt klebersteinsovn i stue i 1. etasje.
Varmekabler i kjellerstue.
Varmekabler i vindfang, hall m/trapp og toalettrom i 1. etasje.
Varmekabler på bad i 2. etasje.
Varmepumpe i hall m/trapp i kjeller.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i kjeller med ukjent høy alder. Rommet har innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad i 2. etasje fra slutten av 1980-tallet eller starten av 1990-tallet. Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2003. Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av heltre og stein. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant.

Toalettrom i 2. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber, flexislange, plastbelagt kobber og jern.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmepumpe fra 2009.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1970-tallet.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er utbedret i regi av nåværende eiere i løpet av deres botid siden 2003.
Utvendige avløpsrør av antatt støpejern og vannledning av ukjent type, med ukjent høy alder.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

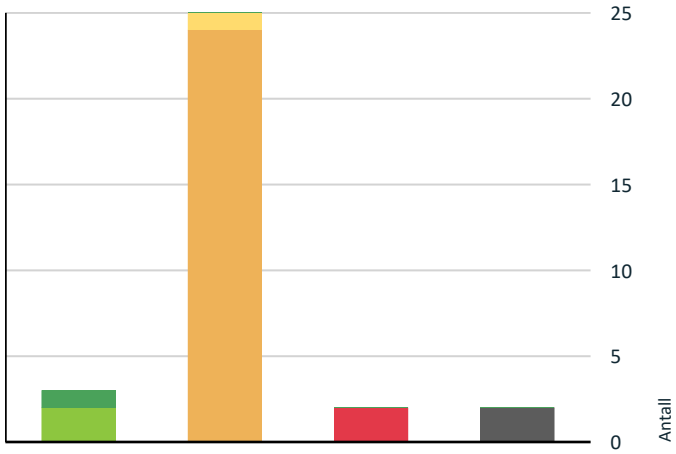
Enebolig med integrert garasje

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

Det er gjort endringer på dagens bruk opp mot originale byggetegninger. Kjellerstue er registrert som tilleggsdel og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

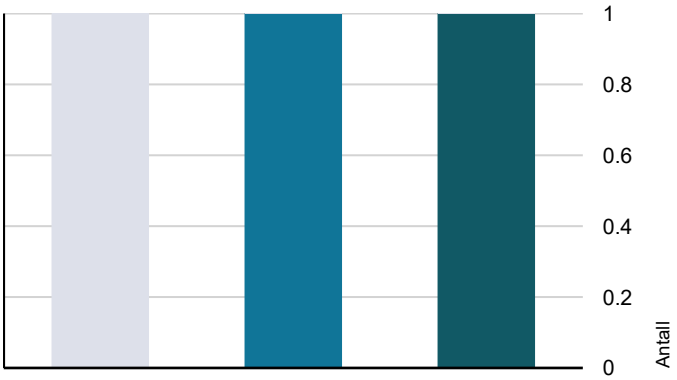
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > 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 > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

!	**Innvendig > Radon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med teglstein med ukjent høy alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

Snøfangere mangler på deler av taket.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjon.
Undertak av rupanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





TG 2 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass med ukjent alder og ukjent høy alder.
Vinduer i tre uten isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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



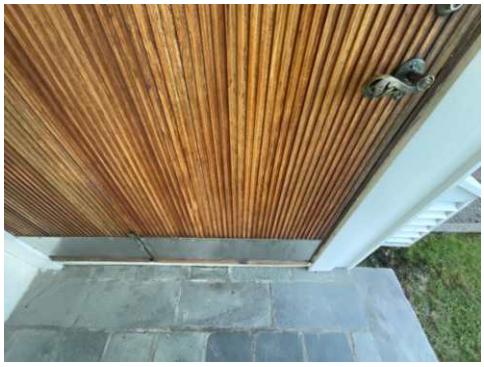
TG 2 Dører

Hovedytterdør, ytterdør til bod og garasjeport i tre med ukjent høy alder.
Ytterdør til kjeller i tre fra nyere dato.
Terrassedør i tre med stort glassfelt uten isolerglass fra byggeår.

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

Gjelder alle med unntak av ytterdør kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra spisestue er det adkomst til terrasse på 19 kvm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassen har setningsskader og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring. Tilstanden må videre overvåkes.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, fliser, teppe, korkgulv og heltre gulv.
Veggoverflater av tapet, mønstret tapet, malt mur og slettmalte flater.
I tak er det takessplater og malt mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Noe oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre og betong.

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

Det er skjevheter i alle etasjer og i flere rom. Vurderes som relativt normalt opp mot alder på bygget.
Stedvis knirk.

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

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

TG 2 Radon

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i alle etasjer samt klebersteinsovn i stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke, men det anbefales at det etableres.





TG 2 Innvendige trapper

Lukkede trapper i tre mellom etasjene.

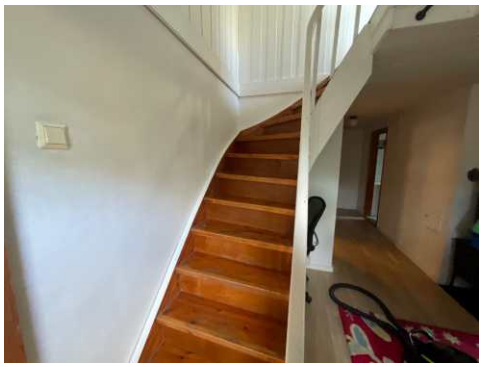
Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Trappene har en del slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Trappene bør slipes/behandles.





VÅTROM

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Bad/vaskerom i kjeller med ukjent høy alder. Rommet har innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

Rommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Et våtrom har begrenset med levetid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

2. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Bad i 2. etasje fra slutten av 1980-tallet eller starten av 1990-tallet. Rommet har innredning med nedfelt servant og badekar.

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

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand, dog bør det oppgraderes innen rimelig tid opp mot alder. Det er høy alder på vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra 2003.
Kjøkkenet har slette fronter og benkeplate av heltre og stein. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at overflater har noe skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.
Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje med gulvfestet toalett og servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 2. etasje med gulvfestet toalett og innredning med nedfelt servant.

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

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, flexislange, plastbelagt kobber og jern.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



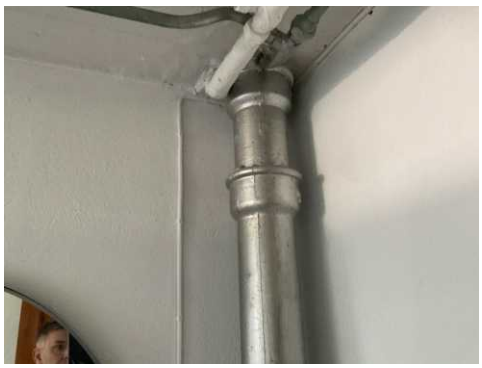


TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger i enkelte rom.

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

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger i oppholdsrom som mangler dette.

TG 2 Varmesentral

Varmepumpe fra 2009.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1970-tallet.
Montert i teknisk rom.

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

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

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



Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

Inntak og sikringsskap

1. 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 ble foretatt oppgraderinger av el-anlegg i 2008 inkludert en el-kontroll. Dokumentasjon foreligger. Basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det å foreta en ny el-kontroll.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el -kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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



TG 1 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av løsmasser, antatt leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering er utbedret i regi av nåværende eiere i løpet av deres botid siden 2003.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Selv om dreneringen er utbedret måles det forhøyede verdier i kjeller. Vurderes relativt normalt i en eldre kjeller. Normale kapilærkrefter og kapilærsug vil som regel alltid forekomme.
Vortreplasten er stedvis ikke festet tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og spesielt ved store nedbørsmengder.
Vorteplast bør monteres tilstrekkelig alle steder.



Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

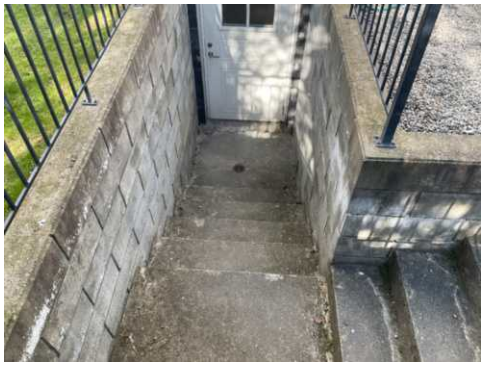
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.





TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur til kjeller.



TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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

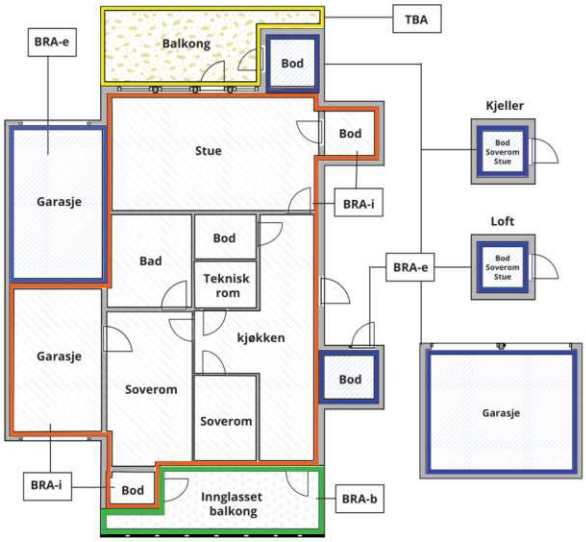
Hva er måleverdig areal?

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 med integrert garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	76			76	
1. etasje	84			84	19
2. etasje	62			62	
Integrert garasje		17		17	
Utvendig bod		4		4	
SUM	**222**	**21**			**19**
SUM BRA	**243**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Hall m/trapp, Bad/vaskerom, Bod, Kjellerstue, Verksted, Teknisk rom		
1. etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Stue, Spisestue, Kjøkken		
2. etasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Toalettrom		
Integrert garasje		Garasje	
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på dagens bruk opp mot originale byggetegninger. Kjellerstue er registrert som tilleggsdel og tilfredsstiller ikke krav til varig opphold. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Moss kommune.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ref kommentar ovenfor vedrørende kjellerstue.

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 med integrert garasje	189	54

Kommentar

Enebolig med integrert garasje

P-rom i kjeller - 43 kvm
P-rom i 1. etasje - 84 kvm
P-rom i 2. etasje - 62 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Inger Sofia Rebecka Dalbye	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	193	117		0	1101.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ekholtveien 15

Hjemmelshaver

Festere: Inger Sofia Rebecka Dalbye og Henning Dalbye

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sentral beliggenhet på Ekholt i Moss kommune. Dette er et meget populært boområde, da det ligger stille og landlig, men likevel nær alle fasiliteter. Rekreasjonsområder med tur- og sykkelstier i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, idrettsanlegg og forretninger. Kort vei til Rygge Storsenter. Handelsområdet rundt Rygge Storsenter byr på treningssenter, bilbutikker, bowling, møbelforretninger, vinmonopol, bank, lege- og tannlegesenter og en rekke forretninger. Kun 10 minutter med bil til Larkollen med flotte badestrender, båthavn m.m. Flere golfbaner i nærområdet. Kun 35 minutter med tog til Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Det er asfaltert innkjøring til garasje, forøvrig gruset gårdsplass. Tomten er opparbeidet med gressplen, belegninsstein, diverse beplantning, prydbusker, hekk m.m.

Byggemåte

Byggegrunn av løsmasser, antatt leire. Grunnmur av plasstøpt betong. Etasjeskillere av tre og betong. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med teglstein. Undertak av rupanel. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer i tre, med og uten isolerglass. Terrassedør i tre uten isolerglass. Ytterdører og garasjeport i tre.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	21.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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.

Norsk Boligtakst AS
Ugleveien 21
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• 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/TM1920

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

Moss kommune

Grunnkart

Eiendom: 193/117
Adresse: Ekholtveien 15
Dato: 06.05.2025
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



©Norkart 2025

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.

RYGGE KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Moss den 4/2-58

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

vedkommende

Eiendom: gnr. 93 Br.nr 117

Eier: ~~Bitten~~ Bjørn Kimsbakken Ekholtveien 15 Dyre

År 4 februar 1958
ble der i henhold til bygningslovens § 142 avholdt en synsforretning over de utførte arbeider, som fantes i ferdig stand og lovmedholdig utført - unntatt hva nedenfor er anmerket.

Rygge Helseråd

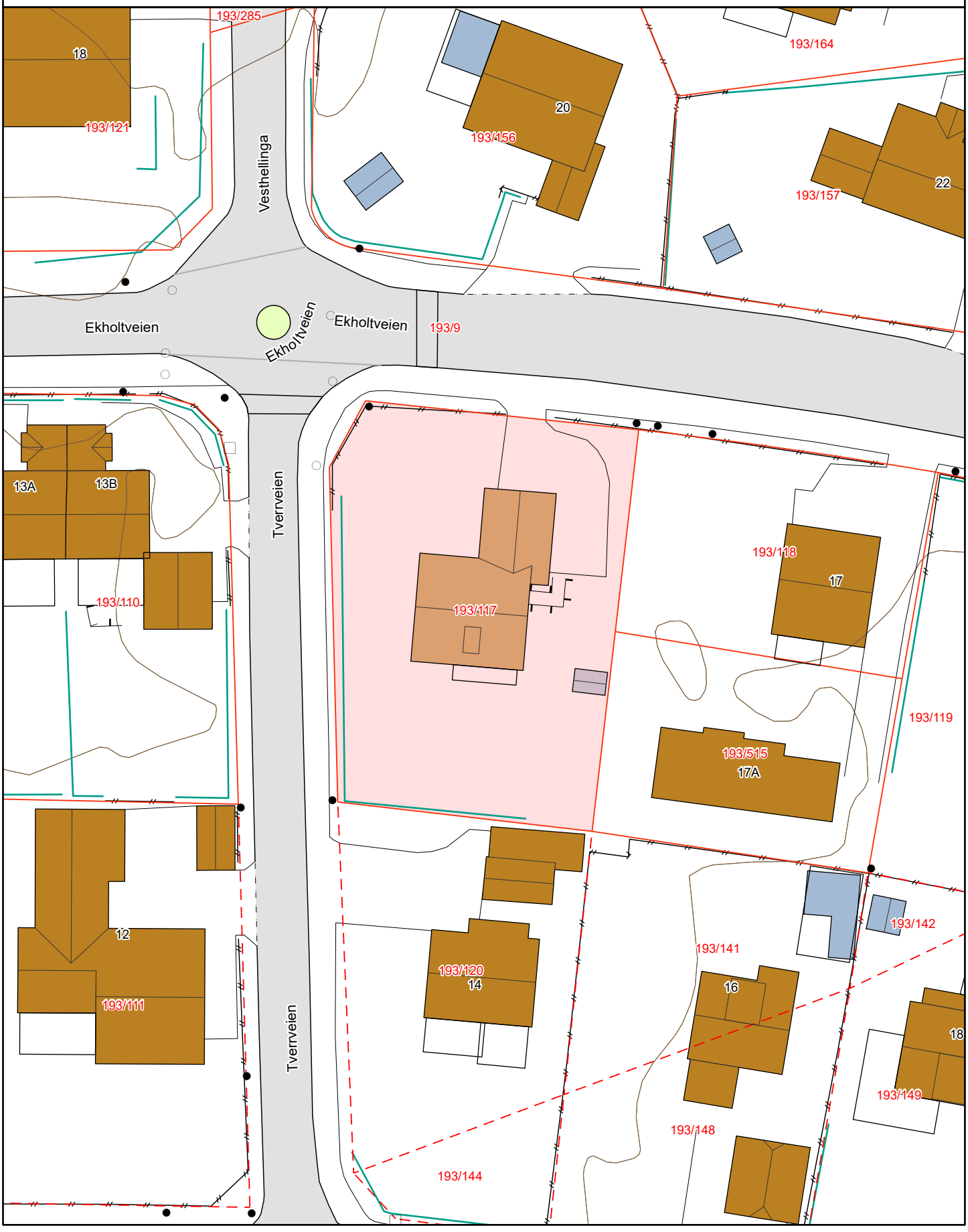
Rygge Bygningsråd, den ----------

Anm.

Oversiktskart

Adresse: **Ekholtveien 15, 1526 Moss**
Gnr/Bnr: **3103/193/117/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1101 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.05.2025



Matrikkelkart

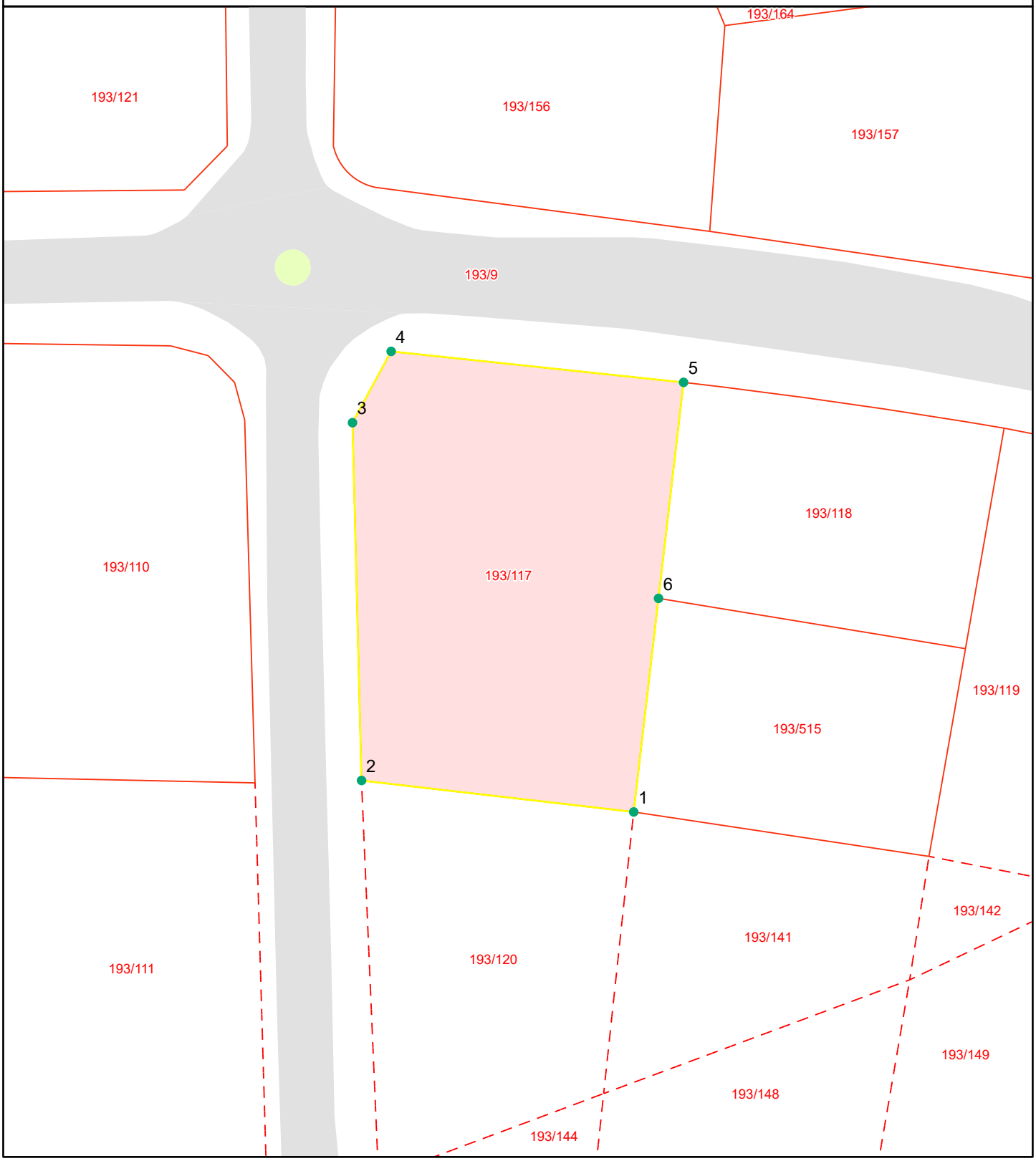
Adresse: **Ekholtveien 15, 1526 Moss**
Gnr/bnr: **3103/193/117/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1101 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 06.05.2025

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.

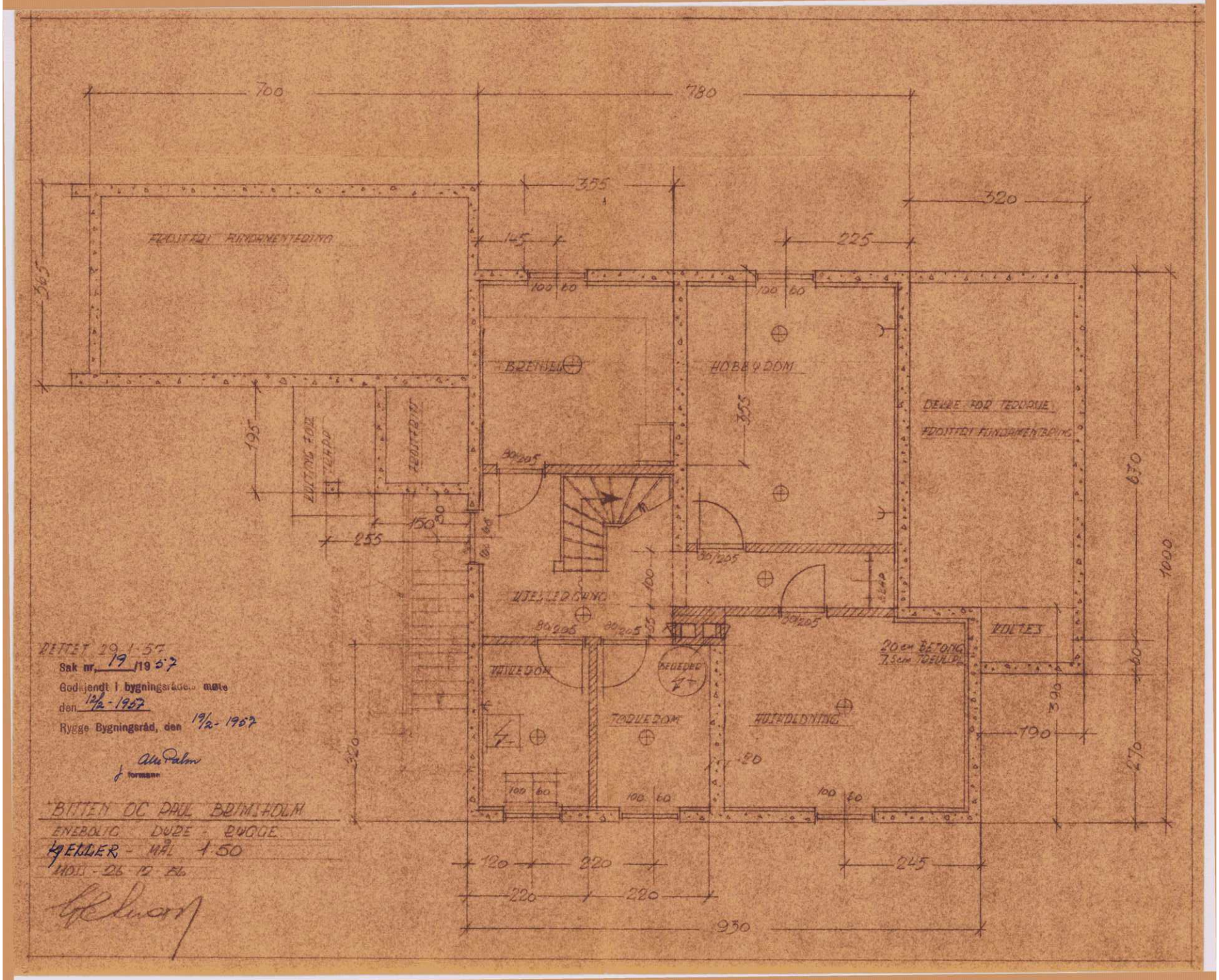
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1101 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6593970.64	254106.22	Jord	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	25.28	0
2	6593973.54	254081.1	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	32.98	0
3	6594006.51	254080.27	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	7.48	0
4	6594013.08	254083.83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	27.14	0
5	6594010.23	254110.82	Jord	Gjerdestolpe	GPS Fasemåling RTK	10	20.04	0
6	6593990.32	254108.51	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	19.82	0



RETTET 29-1-57

Sak nr. 19/1957

Godkendt i bygningsrådets møde den 12/2-1957

Ryge Bygningsråd, den 19/2-1957

Alb Palm
formand

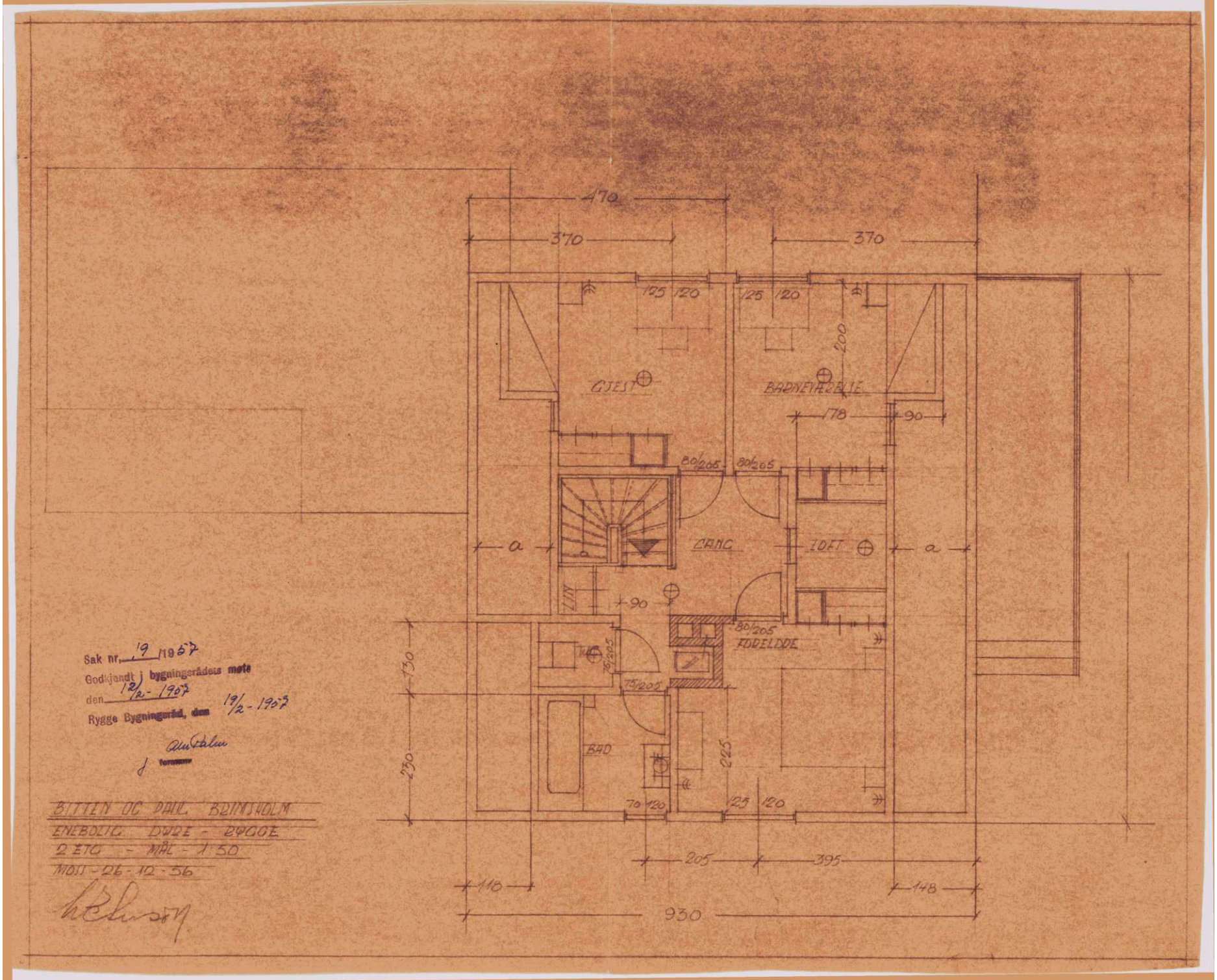
BITTEN OC PAUL BRIMSHOLM

ENEBOLIG DUZE - RYGGE

KÆLDER - MÅL 1:50

MOS - 26-12-56

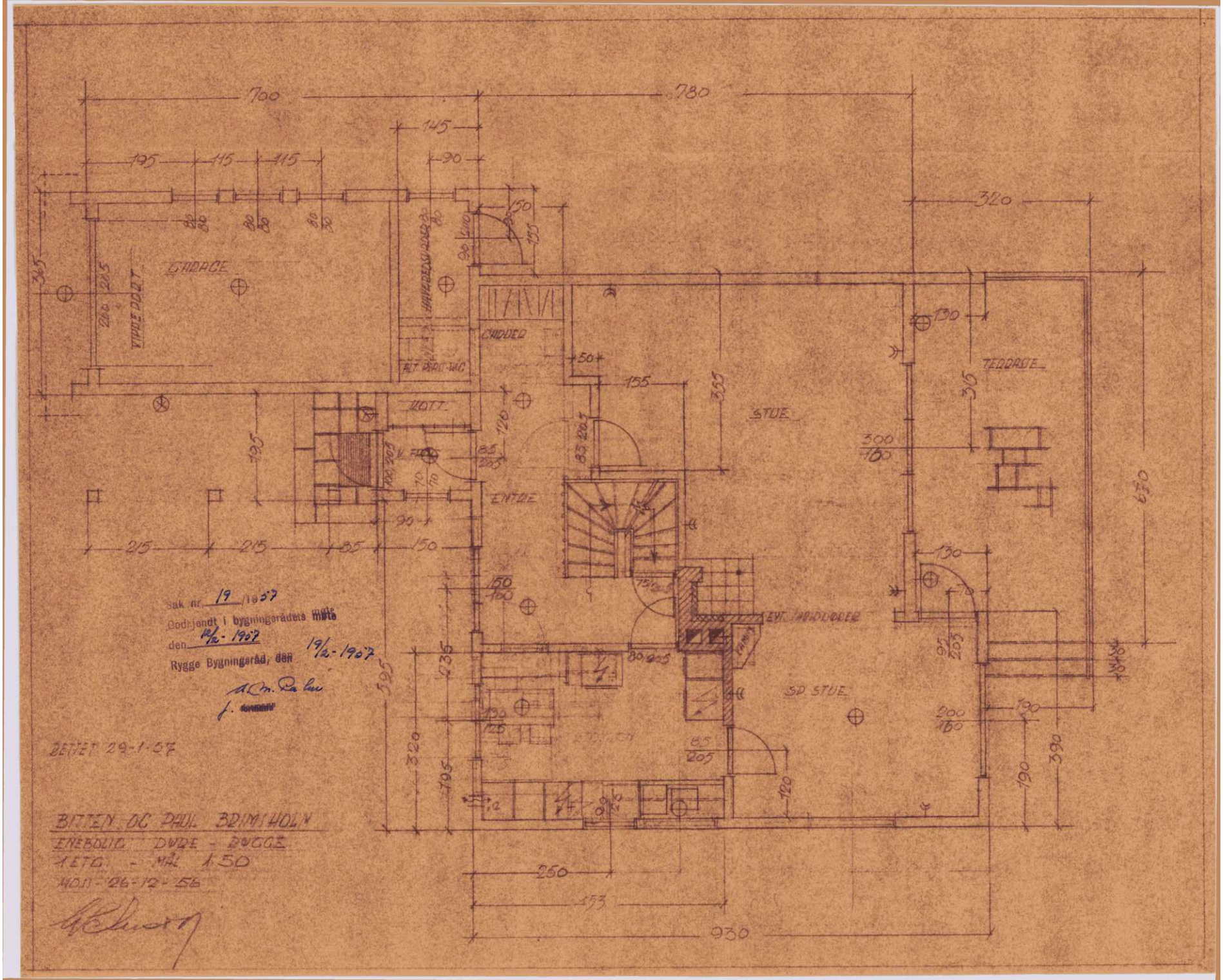
0 50 100 Udplottet i 1:1 er denne lineal 100 mm.
Dansk Scanning A/S



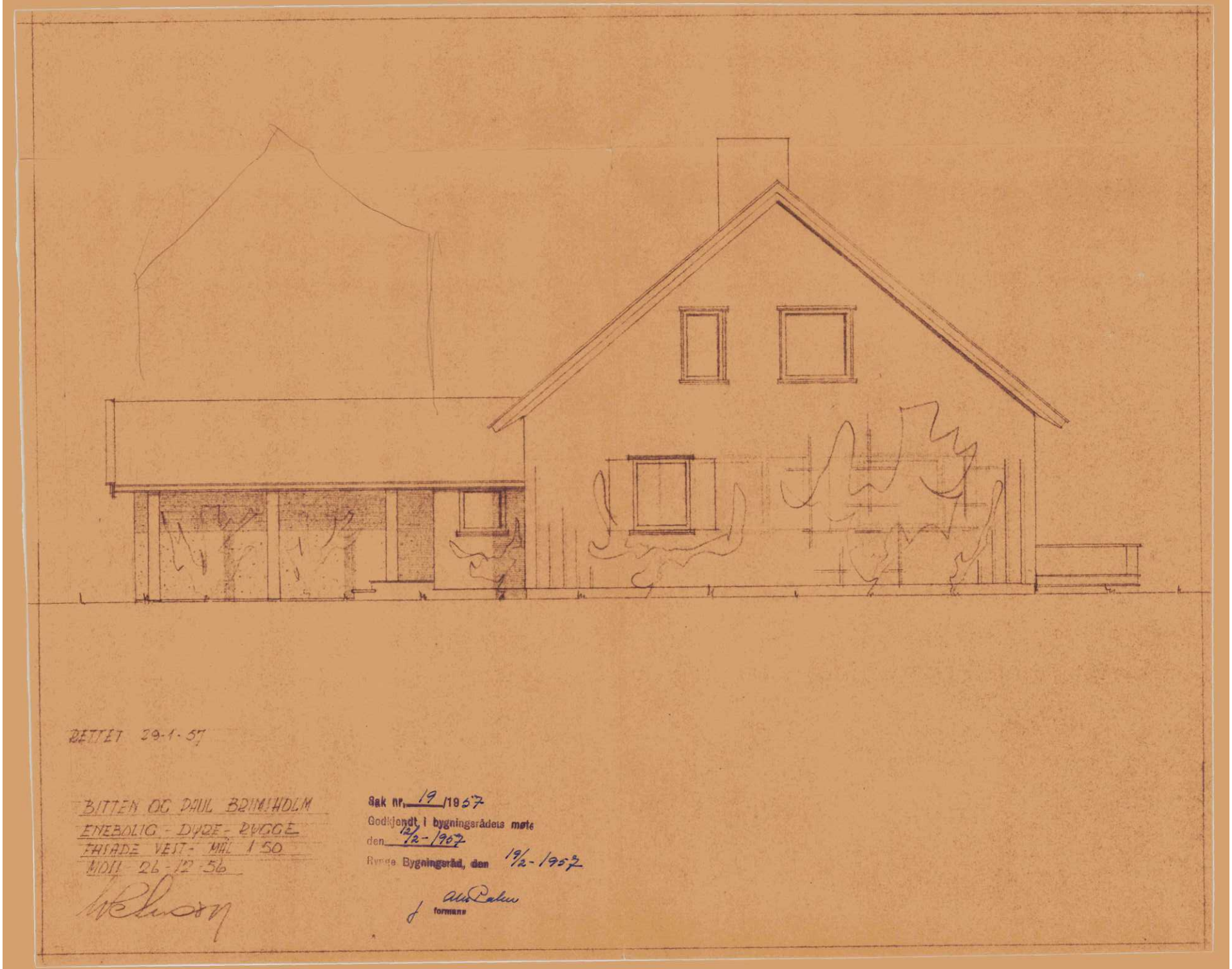
Sak nr. 19 /1957
Godkjandt i bygningsrådets møte
den 12/2-1957
Rygge Bygningsråd, dem 19/2-1957
Arnstein
formann

BITTEN OG DAHL BRIMHOLM
ENEBOLIG DYGE - DYGGE
2 ETG - MÅL - 1:50
MOSS - 26-12-56

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



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

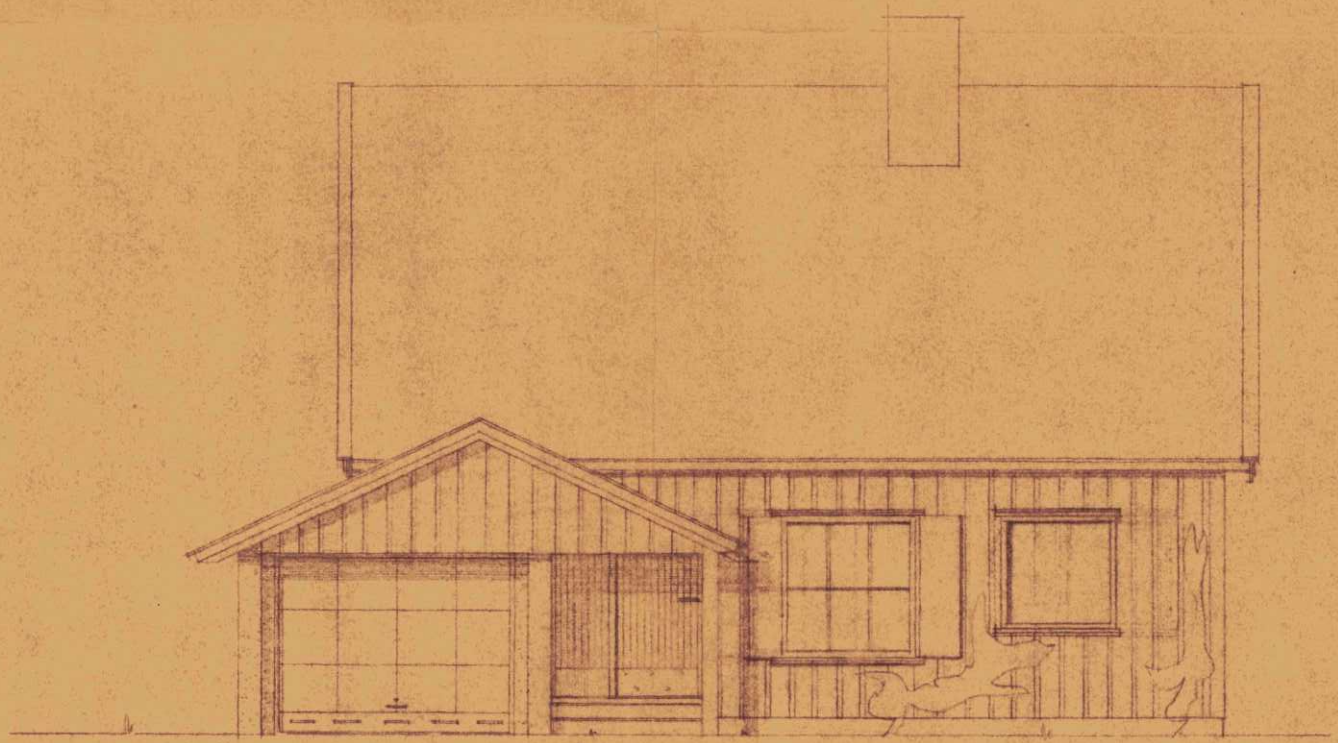


DETTET 29-1-57

BITTEN OG PAUL BRUNHOLM
ENEBOLIG - DYRE - RYGGE
FASADE VEST - MÅL 1:50
MOH 26-12-56

Sak nr. 19/1957
Godkjendt i bygningsrådets møte
den 12/2-1957
Ryrge Bygningsråd, den 19/2-1957
formann

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



RETTET 29-1-57

BITTEN OG PAUL BJØRNHOLM
ENEBOLIG - DYDE - DYGDE
FASADE NORD - MÅL 1:50
MOD. 26-10-56

Sak nr. 19 /1957
Godkjendt i bygningsrådets møte
den 12/2-1957
Rygge Bygningsråd, den 19/2-1957
formann

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

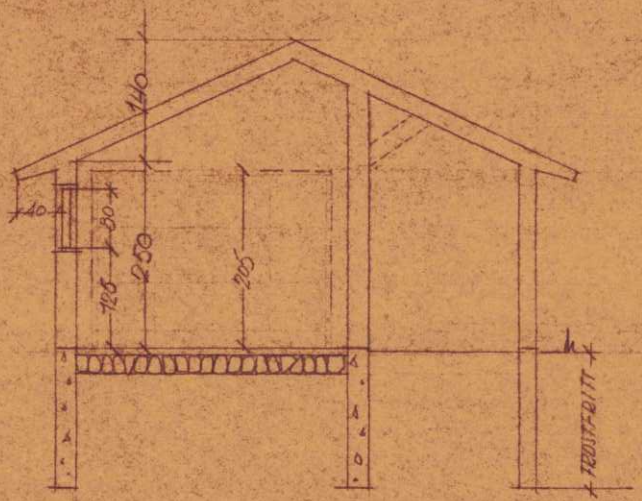


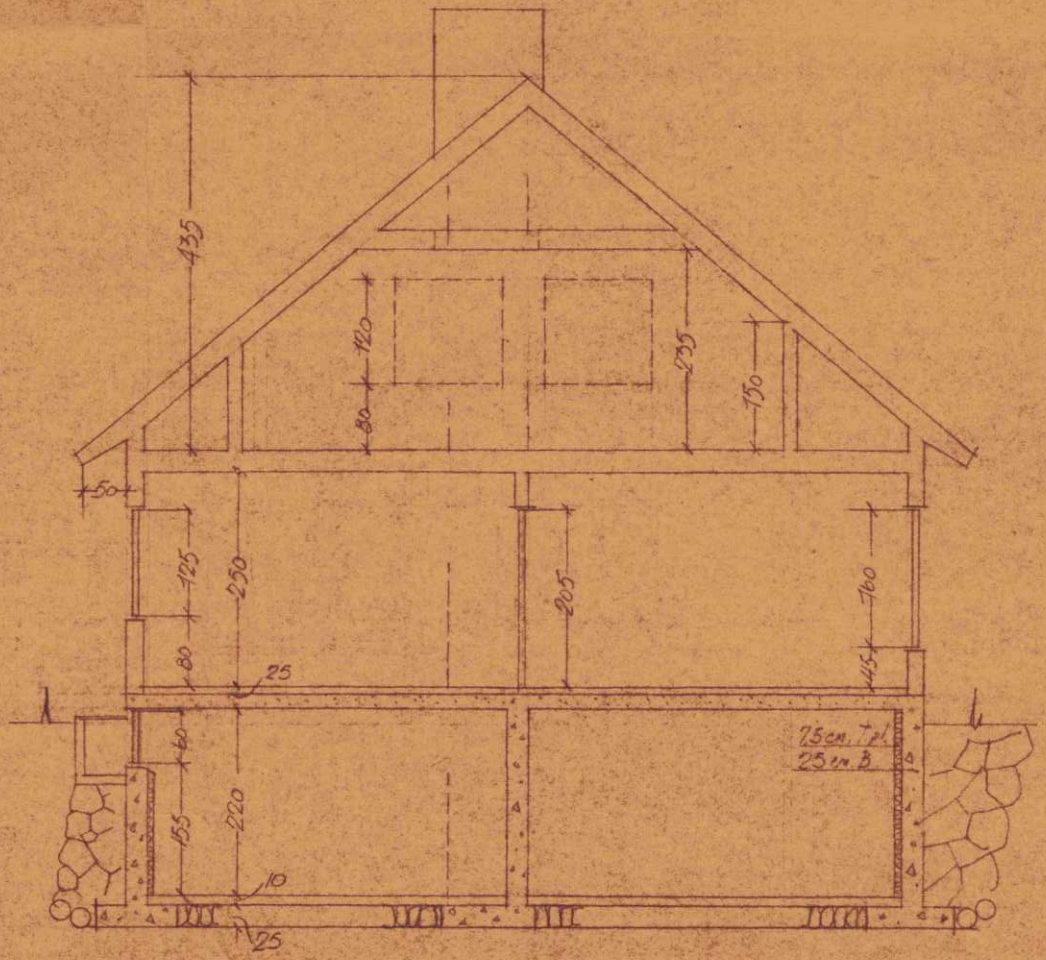
BITTEN OG PAUL BRIMSHOLM
ENEBOLIG - DØDE - 2 ØGE
FACADE ØST - M² 1:50
MON 26-11-56

Sak nr. 19/1957
Godkjendt i bygningsrådets møte
den 12/2-1957
Rygge Bygningsråd, den 19/2-1957

Alb Rahm
formand

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



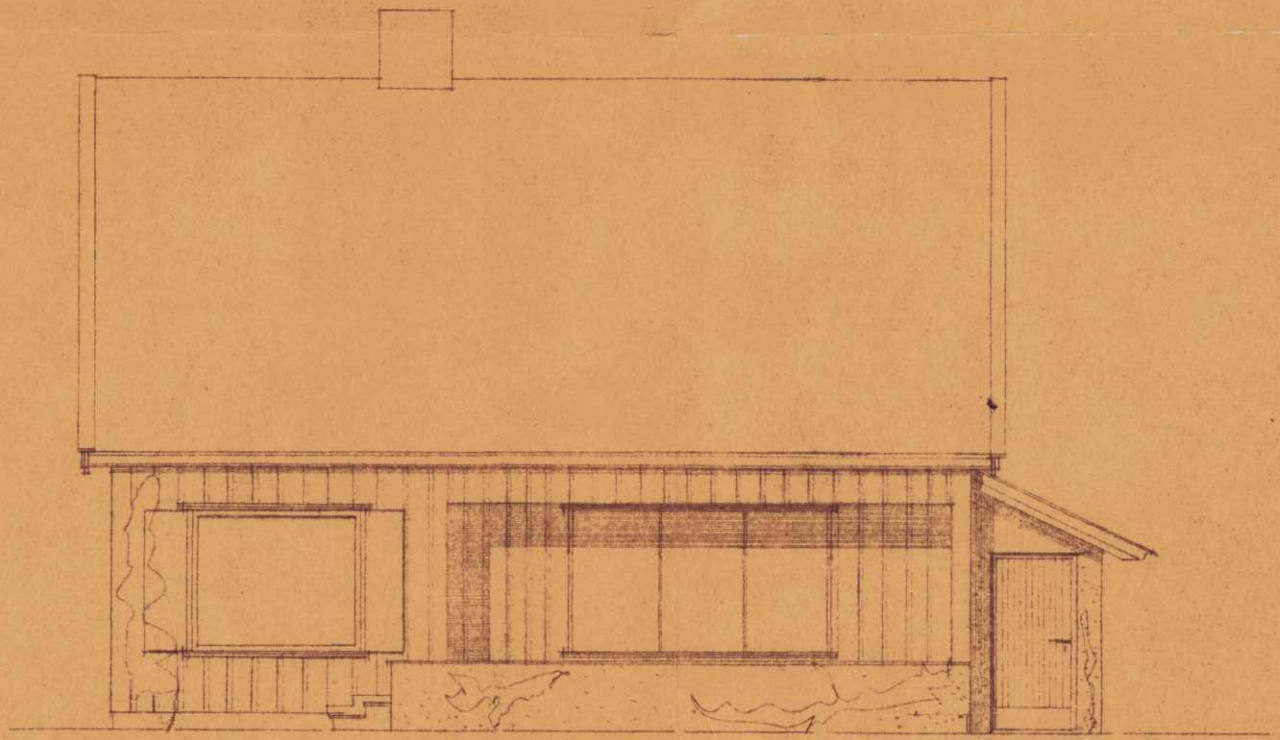


BITTEN OG DAHL BRIMSHOLM
ENEBOLIG - DUDE - DUGGE
SNITT: MÅL 1:50
MOSS 26-12-56

Sak nr. 19 1957
Godkjendt i bygningsrådets møte
den 19/2 - 1957
Rygge Bygningsråd, den 19/2 - 1957

formann

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



BITTEN OG PAUL BØRNSHOLM
ENEBOLIG - DUDE - DUGGE
FASADE SYD. - MÅL 1:50
MOSS - 26 - 12 - 56

Sak nr. 19 /19 57
Godkjendt i bygningsrådets møte
den 12/2 - 1957
Rygge Bygningsråd, den 19/2 - 1957

Alf Palm
formann

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

E2

Rygge kommune
Tekniske tjenester
Byggesak og geodata
14.10.09 JOlsen



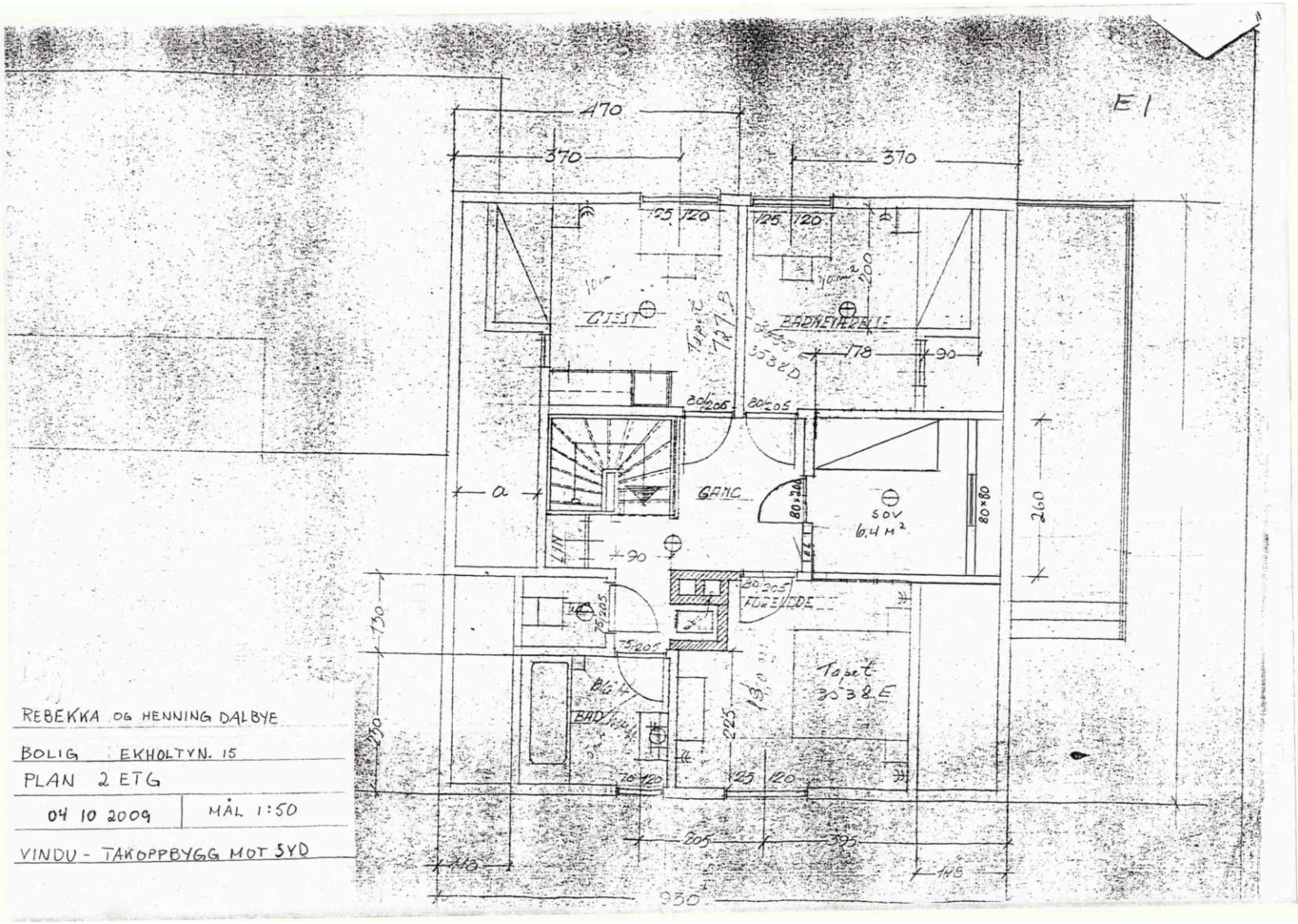
REBEKKA OG HENNING DALBYE

BOLIG EKHOLTVN. 15

FASADE SYD

04 10 2009 | MÅL 1:50

VINDU-TAKOPPBYGG MOT SYD



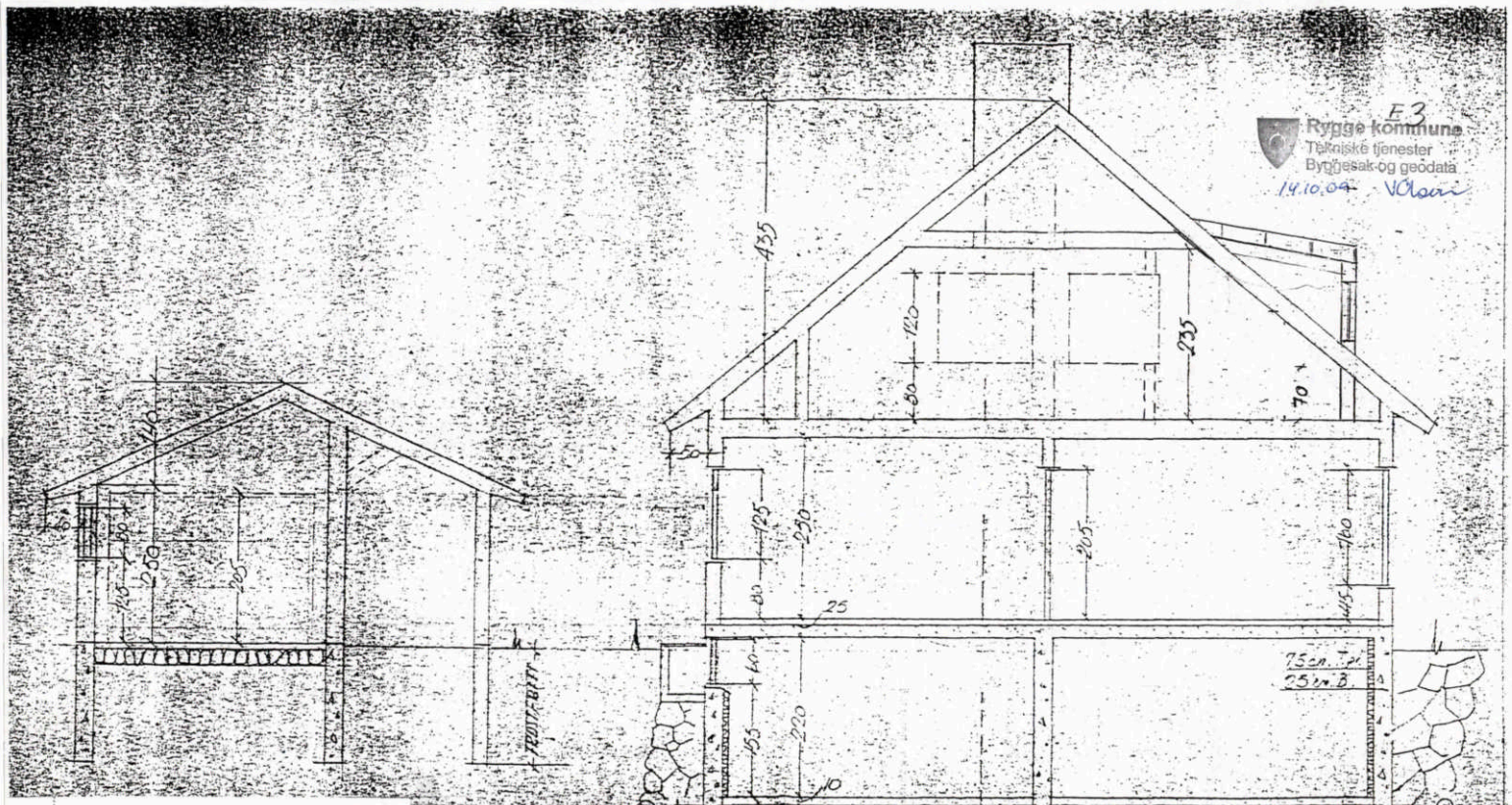
REBEKKA OG HENNING DALBYE

BOLIG EKHOLTVN. 15

PLAN 2 ETG

04 10 2009 | MÅL 1:50

VINDU - TAKOPPBYGG MOT SYD



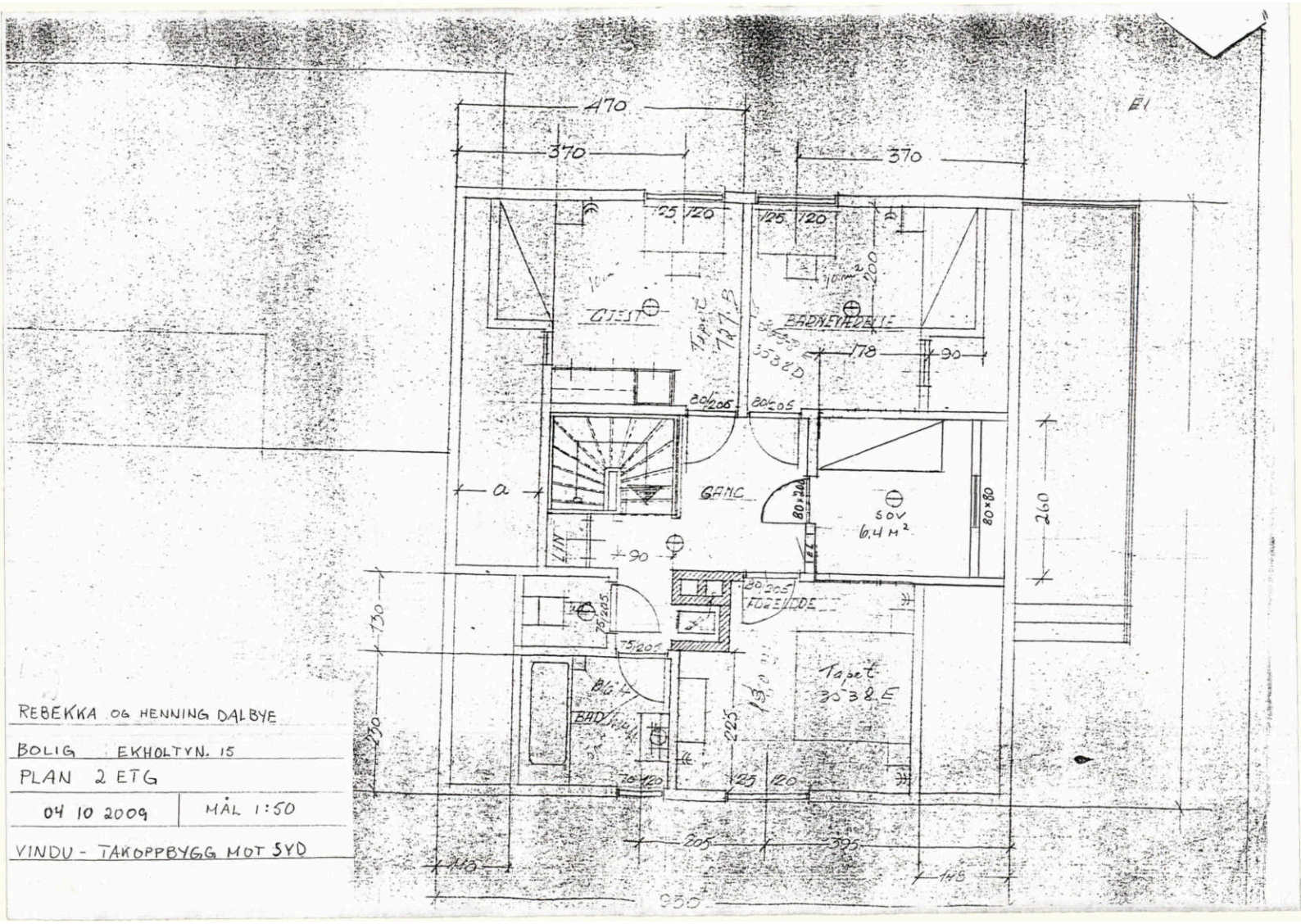
REBEKKA OG HENNING DALBYE

BOLIG EKHOLTVN. 15

SNITT

04 10 2009 | MÅL 1:50

VINDU-TAKOPPBYGG MOT SYD



REBEKKA OG HENNING DALBYE

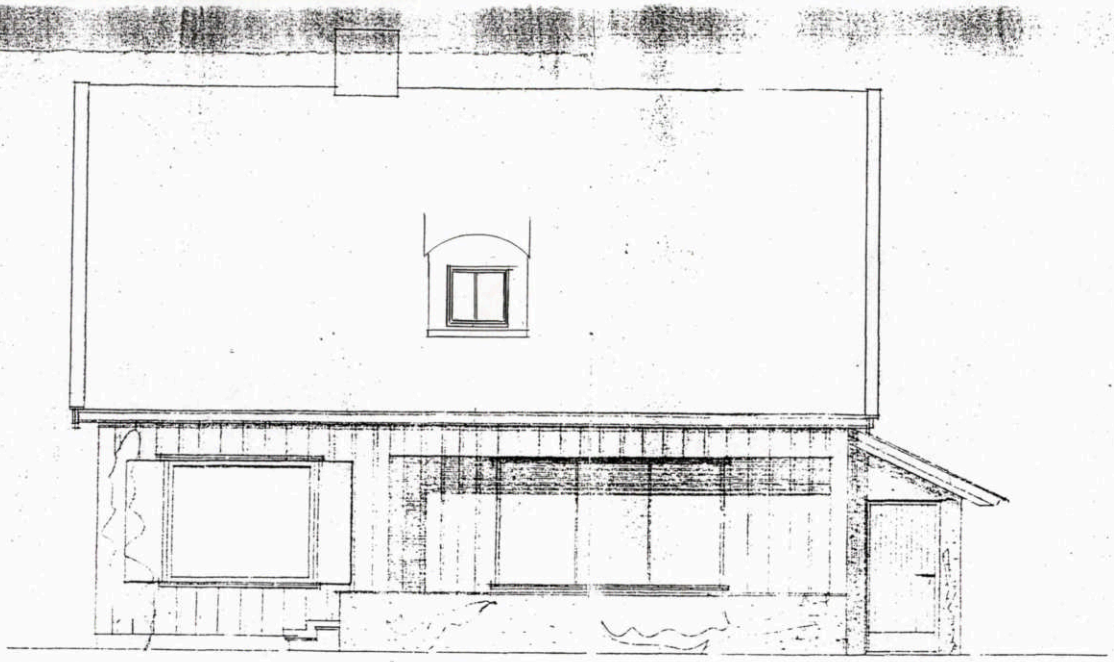
BOLIG EKHOLTVN. 15

PLAN 2 ETG

04 10 2009 | MÅL 1:50

VINDU - TAKOPPBYGG MOT SYD

E2



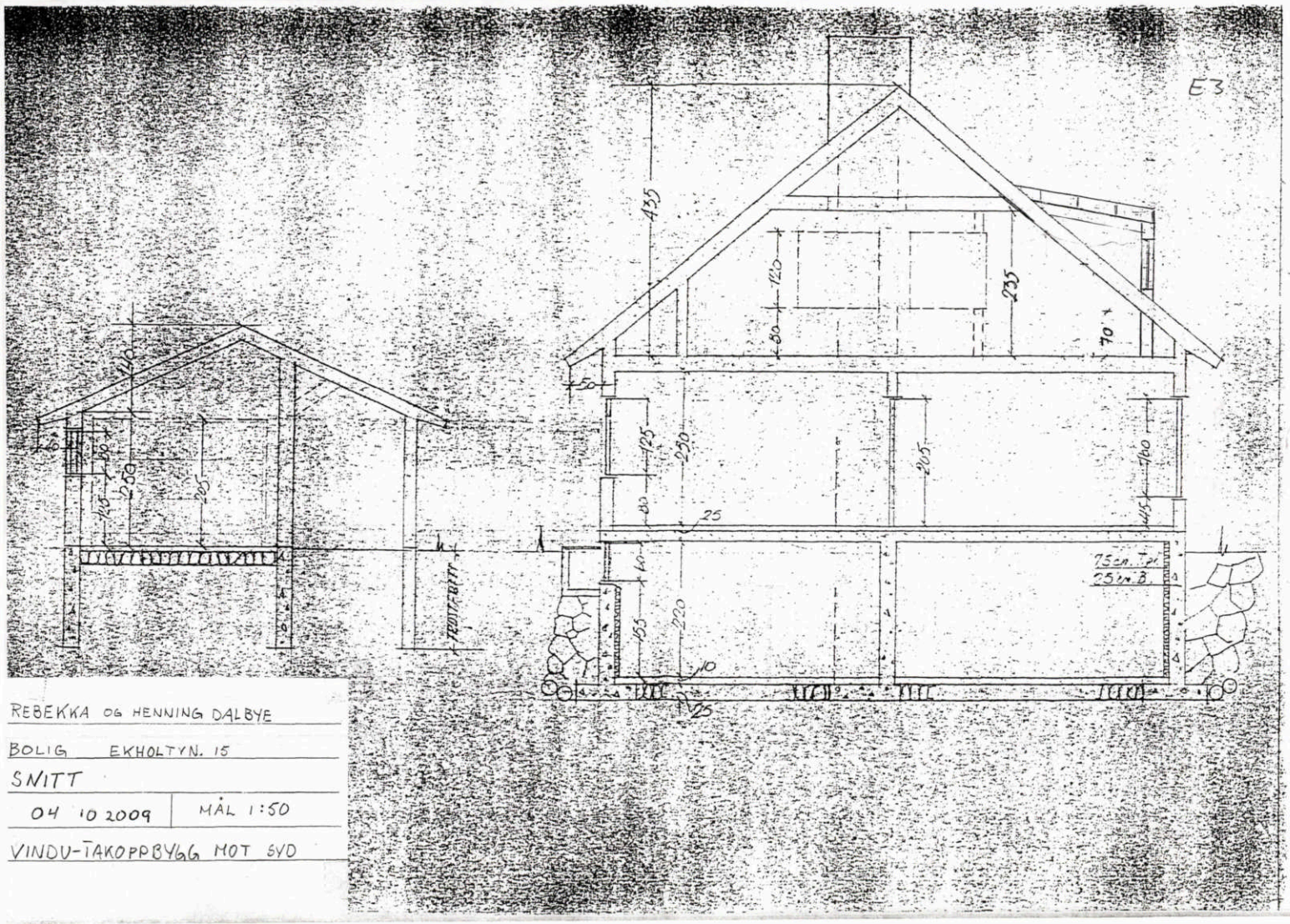
REBEKKA OG HENNING DALBYE

BOLIG EKHOLTVN. 15

FASADE SYD

04 10 2009	MÅL 1:50

VINDU-TAKOPPBYGG MOT SYD



REBEKKA OG HENNING DALBYE

BOLIG EKHOLTVN. 15

SNITT

04 10 2009 | MÅL 1:50

VINDU-TAKOPPBYGG MOT SYD

Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 193/117
Adresse: Ekholtveien 15
Dato: 06.05.2025
Målestokk: 1:1000

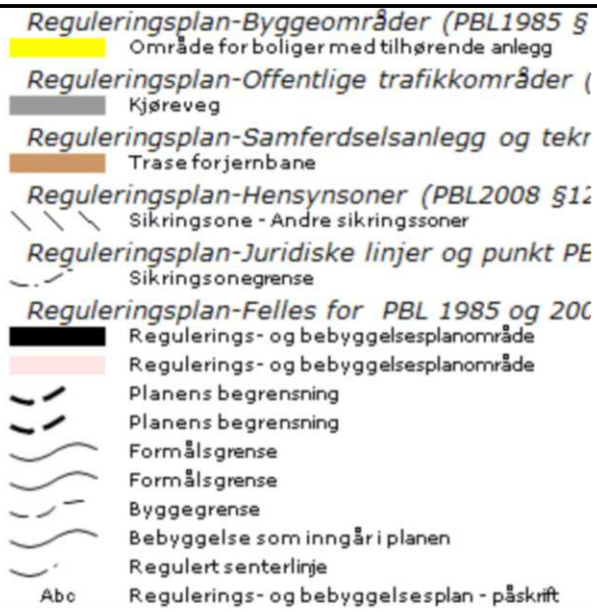
N

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



Jernbaneverket

ØSTFOLDBANEN VL
SANDBUKTA – MOSS – SÅSTAD
OMRÅDEREGULERINGSPLAN

PLANBESTEMMELSER
Rygge kommune

Revisjon	Revisjonen gjelder	Dato	Utarb. av	Kontr. av	Godkj. av
04B	Oppdatert etter vedtak	22.09.2016	HMO	LTH	JOBA
03B	Oppdatert etter offentlig ettersyn	23.08.2016	HMO	LTH	JOBA
02B	Oppdatert etter kommentar fra RK	01.04.2016	HMO	LTH	HSJ
01B	Oppdatert etter kommentar fra JBV og endret detaljplan	04.03.2016	HMO	LTH	JOBA
00B	Første utgave	22.01.2016	MAE, HMO	LTH	JOBA

Tittel: **ØSTFOLDBANEN VL** **SANDBUKTA – MOSS - SÅSTAD** **OMRÅDEREGULERINGSPLAN** **Planbestemmelser**	Sider: **15**	Entreprise:	Østfoldbanen VL, SMS Områdereguleringsplan
	Produsert av:	RAMBØLL SWECO	
	Prod.dok.nr.:		
	Erstatter:		
	Erstattet av:		

Prosjekt: 960168 (SMS) Parsell: 00	Dokumentnummer: **SMS-00-A-20082**	Revisjon: **04B**	
Jernbaneverket	Drift dokumentnummer:	Drift rev.:	

Revisjon	**04B**
Dato	**22/09/2016**
Utarbeidet av	**Hanne Mo Østgren**
Kontrollert av	**Laila Thingwall Færgestad**
Godkjent av	**Jon-Steinar Baadstø**
Beskrivelse	**Planbestemmelser**

Innholdsfortegnelse

§ 1. GENERELT 5

1.1 PLANOMRÅDE 5
1.2 PLANENS HENSIKT 5
1.3 VERTIKALNIVÅ 5
1.4 REGULERINGSFORMÅL UNDER BAKKENIVÅ 5
1.5 REGULERINGSFORMÅL PÅ BAKKENIVÅ 5

§ 2. FELLESBESTEMMELSER 6

2.1 MILJØOPPFØLGINGSPLAN 6
2.2 BYGGEGRENSER 6
2.3 STØY, VIBRASJONER OG STRUKTURLYD 6
2.4 SIKRINGSGJERDER 7
2.5 UNIVERSELL UTFORMING 7
2.6 KULTURMINNER 7
2.7 LANDSKAPSVERNOMRÅDET, VÆRNE KLOSTER 7
2.8 TERRENGBEHANDLING OG BEPLANTNING 7
2.9 ESTETIKK 8
2.10 OVERVANNSHÅNDTERING 8
2.11 OVERSKUDDSMASSER 8
2.12 AVKJØRSLER 8
2.13 EIENDOMSGRENSER 8
2.14 VA-ANLEGG 8
2.15 JORDBRUKSAREAL 8
2.16 STEINGJERDER 8
2.17 STABILISERING AV GRUNN 8

§ 3. ANLEGGSFASEN 8

3.1 MARKSIKRINGSPLAN 8
3.2 HULE EIKER SOM OMFATTES AV FORSKRIFT OM UTVALGTE NATURTYPER ETTER NATURMANGFOLDLOVEN 9
3.3 FLYTTING AV JORD 9
3.4 VEGER OG ATKOMSTER 9
3.5 RIVNING AV BYGG 9
3.6 VA-ANLEGG 9

§ 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER 10

4.1 HENSETTINGS- OG FORBIKJØRINGSSPOR 10

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG 10

5.1 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING, BOP 10
5.2 NÆRINGSBEBYGGELSE, BN 10

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR 10

6.1 KJØREVEG (SKV1) 10
6.2 KJØREVEG (O_SKV2) 10
6.3 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, SVG 10

6.4 TRASÉ FOR JERNBANE – NIVÅ 1, STJ 10
6.5 TRASÉ FOR JERNBANE – NIVÅ 2, STJ 10
6.6 ANNEN BANEGRUNN – TEKNISKE ANLEGG, SBT 10
6.7 ANNEN BANEGRUNN – GRØNTAREAL, SBG 10
6.8 SAMFERDSELSANLEGG KOMBINERT MED ANDRE FORMÅL, SAA 11

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL 11

7.1 LNRF-AREAL, L 11
7.2 FORDRØYNINGSBASSENG, L1 11
7.3 LANDBRUKSUNDERGANG, L3 OG L4 11

§ 8. HENSYNSSONER (PBL § 12-6) 11

8.1 SIKRINGSSONER 11
8.2 FARESONE 12
8.3 KRAV VEDRØRENDE INFRASTRUKTUR 13
8.4 BÅNDLEGGINGSSONER 13

§ 9. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7) 13

9.1 KRAV OM SÆRSKILT REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK #10_1 OG #10_5-9 13
9.2 KRAV OM SÆRSKILT REKKEFØLGE FOR GJENNOMFØRING AV TILTAK #10_2-4 OG #10_10-17 13
9.3 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDER, #1-13 13
9.4 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE #1 14
9.5 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE #2, #5, #7 OG #9 14
9.6 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE #4 14
9.7 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE 67, #7, #11 OG #12 14
9.8 ANLEGG- OG RIGGOMRÅDE #2 OG #3 14
9.9 TILBAKEFØRING TIL OPPRINNELIG AREALBRUK 14

RYGGE KOMMUNE
VEDTATTE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØSTFOLDBANEN VL, SANDBUKTA – MOSS – SÅSTAD

PlanID: 0136 14 M258

Sist datert: 22.09.16

§ 1. GENERELT

1.1 **Planområde**
Det regulerte området er vist på 12 plankart merket med kartnummer og dato: 1-1, 1-0, 2-1, 2-0, 3-1, 3-0, 4-1, 5-1, 6-1, 7-1, 8-1 og 9-1 alle datert 23.08.2016.

1.2 **Planens hensikt**
Planen skal legge til rette for bygging av nytt dobbeltspor for Østfoldbanen fra Sandbukta i Moss til Såstad i Rygge, inkludert nye Moss stasjon. Disse bestemmelsene gjelder strekningen gjennom Rygge.

1.3 **Vertikalnivå**
Reguleringsplanen har to vertikalnivå: nivå 1 (under bakkenivå) og nivå 2 (på bakkenivå).

1.4 **Reguleringsformål under bakkenivå**
Nivå 1 (under bakkenivå) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)
Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Trasé for jernbane (STJ)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)
Sikringssoner
- Restriksjoner rundt tunnel (H190)

1.5 **Reguleringsformål på bakkenivå**
Nivå 2 (på bakkenivå) reguleres til følgende formål:

Arealformål (Pbl § 12-5)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
- Næringsbebyggelse (BN)

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (SKV)
- Fortau (SF)
- Gang-/sykkelveg (SGS)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Trasé for jernbane (STJ)
- Holdeplass (SH)

- Annen banegrunn – tekniske anlegg (SBT)
- Annen banegrunn – grøntareal (SBG)
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (detaljert i eldre reguleringsplan/kommuneplan) (SAA)

Nr.3 Grønnstruktur
- Naturområde- grønnstruktur (GN)

Nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift
- LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)

Hensynssoner (Pbl § 12-6)
Sikringssoner
- Frisikt (H140)
- Restriksjon VA-ledninger (H190)

Faresone
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Krav vedrørende infrastruktur
- Sikringssone område for fordrøyning av overvann (H410)

Båndleggingssone
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7)
Anlegg- og riggområde (#)

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (#10_)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 **Miljøoppfølgingsplan**
Arbeid og tiltak i medhold av denne reguleringsplan skal gjennomføres i tråd med tiltakshavers miljøoppfølgingsplan (MOP) utarbeidet i samsvar med tiltakshavers retningslinjer for slik plan. Kommunen skal høres om planen.

2.2 **Byggegrenser**
Veglovens og jernbanelovens byggegrenser gjelder der ikke annet fremkommer i reguleringsplaner.

2.3 **Støy, vibrasjoner og strukturlyd**
Støy- og vibrasjonsforhold i driftsfase
a) Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442) eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse skal legges til grunn ved dimensjonering av permanente støytiltak. For eiendommer som berøres av sumstøy fra veganlegg i tillegg til jernbanetiltaket, skal tiltakene tilfredsstille kravene til sumstøy i NS8175:2012 og T-1442/2012.

b) Det skal utføres detaljerte beregninger av lokale støytiltak for alle eiendommer utsatt for støy der permanente støytiltak ved infrastruktur ikke tilfredsstiller anbefalte grenseverdier gitt i T-1442. Anbefalt grenseverdi i T-1442 skal være gjeldende for dimensjonering av lokal støyskjerming, og vurderinger av fasadetiltak skal oppfylle innendørs lydkrav gitt i NS 8175:2012, klasse C. For bygninger hvor fasadetiltak viser seg å være uforholdsmessig kostbare og lite gjennomførbare, tillates mindre avvik fra gitt innendørs lydkrav.
c) For vibrasjoner og strukturlyd er grenseverdier gitt i henholdsvis NS 8176 og NS 8175:2012 gjeldende.

Støy- og vibrasjonsforhold i anleggsfase

a) Grenseverdiene i Klima- og Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442), kapittel 4, med veileder M128, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, er gjeldende for hele anleggsperioden.
b) For vibrasjoner og strukturlyd er grenseverdier gitt i henholdsvis NS 8141:2012 og T-1442 gjeldende for hele anleggsperioden.
c) Før anleggsarbeidene kan igangsettes må det utarbeides en plan for anleggsgjennomføring, med tilhørende støyutredning. Støydempende og andre avbøtende tiltak skal fremkomme, og må være gjennomført før tiltak iverksettes. Avvik fra grenseverdien må omsøkes.

2.4 Sikringsgjerder

Innenfor planområdet kan Jernbaneverket sette opp sikringsgjerder mot jernbanen.

2.5 Universell utforming

Utforming av anlegg skal tilfredsstille lov- og forskriftsfastsatte krav til universell utforming.

2.6 Kulturminner

a) 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 det øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50, (Kulturminneloven) §8.

2.7 Landskapsvernområdet, Værne kloster

Innfor landskapsvernområdet skal det tilstrebes at tiltaket gir minst mulig synlig inngrep i kultur- og naturlandskapet, jf. §§:
§ 2 pkt. 2.8 Terrengbehandling og beplantning, 2.9 Estetikk, 2.10 Overvannshåndtering, 2.16 Steingjerder
§ 3 pkt. 3.1 Marksikringsplan, 3.2 Hule Eiker, 3.3 Flytting av jord
§ 8 pkt. 8.3 Krav vedrørende infrastruktur
§ 9 pkt. 9.3, 9.5, 9.6 og 9.7 Anlegg- og riggområder

2.8 Terrengbehandling og beplantning

a) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart. Det skal utarbeides marksikringsplaner for anleggsfasen, jf pkt 3.1.
b) Ved tilsåing og beplantning skal det brukes stedegen vegetasjon. Overgangen mellom nytt og eksisterende terreng skal bearbeides og skråninger, voller og andre tiltak skal tilsåes eller revegeteres etter prinsipp om naturlig revegetering.
c) Fyllingsskråninger og jordskjæringer i arealer med dyrket mark skal ha en helling på 1:2. En eventuell utjevning av fyllingsskråninger til arealer med dyrket mark skal anlegges med helling 1:7 eller slakere for å muliggjøre landbruksdrift. Det skal etableres sidegrøfter (fordrøyningsgrøfter) i dette området for drenering av jernbanetrase.

d) Innenfor landskapsvernområdet skal allétrær, som må fjernes innenfor anlegg- og riggområde, reetableres.

2.9 **Estetikk**

a) Konstruksjoner, herunder tunnelportaler, kulvert for Larkollveien og tekniske bygg, skal være stedstilpasset. Materialbruk og fargevalg skal harmonere med konstruksjonens omgivelser og utformes med tanke på fjern- og nærvirkning.
b) Portaler for rømnings- og tverrslagstunneler skal ha avslutning som er tilpasset påhuggsområdet. Det skal vurderes behovet for støttemurer for å ta opp terrenget og området over tunnelportalen skal tilbakefylles med masser og tilsås.

2.10 **Overvannshåndtering**

Det skal utarbeides en plan for overvannshåndtering som skal godkjennes av Rygge kommune. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Overvannshåndtering i kulturlandskapet skal så langt det lar seg gjøre føres i åpne bekker, fordrøyningsgrøfter og fordrøyningsmagasin. Bekkeløp skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200-års flom.

2.11 **Overskuddsmasser**

Før uttak av masser kan starte skal det utarbeides en plan for håndtering av masser. Overskuddmasser må håndteres og fraktes på en slik måte at miljøet og omgivelsene belastes minst mulig. Kommunen og Østfold fylkeskommune skal høres om planen.

2.12 **Avkjørsler**

Pilene som viser plassering av avkjørsler på plankartet er veiledende, men er bindende når det gjelder hvilken veg tomten skal ha atkomst fra. Endelig plassering og utforming av avkjørsler fra fylkesveg skal godkjennes av Statens vegvesen.

2.13 **Eiendomsgrenser**

Alle eiendomsgrenser innenfor permanent omdisponerte områder i planområdet opphører.

2.14 **VA-anlegg**

Kommunen skal godkjenne plan for endelig omlegging av VA-anlegg.

2.15 **Jordbruksareal**

Det tillates sammenføying av jordteiger innenfor planområdet i forbindelse med etablering av nytt dobbeltspor med tilhørende anlegg. Dersom det medfører at steingjerder må fjernes, skal dette avklares med Fylkesmannen.

2.16 **Steingjerder**

Steingjerder som blir berørt innenfor landskapsvernområdet, Værne kloster, skal reetableres.

2.17 **Stabilisering av grunn**

Nødvendige tiltak for å stabilisere grunn skal gjennomføres i tråd med geoteknisk fagrapport, SMS-00-A-20100 rev. 00B, datert 08.01.2016.

§ 3. ANLEGGSFASEN

3.1 **Marksikringsplan**

Det skal utarbeides marksikringsplan for anleggsfasen som beskriver sikring av blant annet spesielt verdifull vegetasjon. Marksikringsplanen skal utarbeides og godkjennes av tiltakshaver før anleggsarbeidene kan påbegynnes. Østfold fylkeskommune, Fylkesmannen i Østfold og

Rygge kommune skal høres om planen. Planen skal benyttes aktivt når hogstarbeidene utføres og gjennom hele anleggsperioden. Alle hule eiker skal innmåles før anleggsarbeidene kan påbegynnes.

3.2 **Hule eiker som omfattes av forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven**
Døde trær, herunder stamme og større greiner, fra hule eiker som må felles skal deponeres på egnet område i samråd med Fylkesmannen i Østfold.

3.3 **Flytting av jord**

a) All flytting av jord skal gjøres på en forsvarlig måte med tanke på å hindre spredning av plantesykdommer og uønskede arter. Ved masseforflytning og bruk av maskiner, skal det tas hensyn for å hindre spredning av svartelistede eller andre uønskede arter. Masser som kan inneholde frø, eller andre spredningsdyktige deler, skal behandles med tanke på å hindre spredning. Videre må eventuelle tilførte masser til planområdet være rene, slik at man ikke tilfører området ytterligere uønskete arter.
b) For naturområder skal vegetasjonsdekket fjernes og lagres i anleggsfasen for tilbakeføring som naturlig revegetering. Vegetasjonsdekket skal lagres i ranker med maksimalt 2 meters høyde. I fasen med midlertidig lagring skal jordmassene behandles og bearbeides slik at den naturlige frøbanken ikke går tapt.
c) Matjord som må flyttes i anleggsfasen skal tas vare på og lagres midlertidig innenfor gjeldende eiendom for tilbakeføring. Der landbruksarealer går permanent tapt, skal det søkes å bruke jorden til jordbruksformål andre steder.
d) Ved flytting av matjord skal topplaget tas av nøyaktig, og ikke blandes med underliggende jord med lavere moldinnhold. Oppranket matjord skal sikres mot ugrasvekst. Det skal vurderes i hvert enkelt tilfelle hvor mye jord som er nødvendig å ta av.

3.4 **Veger og atkomster**

a) Det skal utarbeides en plan for hvordan trafikksikkerheten ved anlegg og for anleggstrafikk ivaretas. Planen skal godkjennes av veieier.
b) Det skal utarbeides en faseplan/etappeplan som viser hvordan framkommeligheten for alle trafikantgrupper på veinettet sikres i anleggsperioden. Kommunen og veieier skal høres om planen.
c) Alle landbrukseiendommer og gårdsbruk skal ha adkomst til jordveien gjennom anleggsfasen.
d) Det skal sikres atkomst til berørte eiendommer i anleggsfasen.
e) Det skal sikres krysningsmulighet for gående og syklende over eller rundt byggegropen for Carlbergtunnelen og langs Larkollveien.
f) All kjøring til/fra riggområdet og mellom anlegget og riggområdet ved Carlberg, #1-7, skal skje via anleggsvegen til Dilling. Det skal stenges for kjøring mot nord (forbi Ekholt skole).
g) Det skal sikres adkomst langs turveien, som krysser Carlbergveien i anleggsområde #1, fra Vestre Ekholtvei til Dyreskogen.
h) Midlertidig omlegging av Larkollveien skal tilstrebes lagt utenom landskapsvernområdet Værne kloster.

3.5 **Rivning av bygg**
Rivning av bygg i henhold til denne plan kan gjennomføres med grunnlag i områdevis rivningsplaner og uten ytterligere nabovarsel ut over denne plan.

3.6 **VA-anlegg**
Det må utarbeides en faseplan/etappeplan som viser hvordan vann- og avløpsledninger sikres i anleggsperioden. Kommunen skal godkjenne planen.

§ 4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 **Hensettings- og forbikjøringsspor**
Bygging av 3.spor på Såstad forutsetter at det er igangsatt regulering av et nytt hensettingsanlegg på Såstadskogen.

§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 **Offentlig eller privat tjenesteyting, BOP**
Innenfor område regulert til BOP skal kommuneplanens arealdel gjelde.

5.2 **Næringsbebyggelse, BN**
Innenfor område regulert til BN skal kommuneplanens arealdel gjelde.

§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 **Kjøreveg (SKV1)**
Jernbaneverket skal ha tilgang til bruk av privat veg SKV1.

6.2 **Kjøreveg (o_SKV2)**
a) Vegtraséen skal optimaliseres i den videre planleggingen og traséen kan flyttes når nøyaktig plassering av eiketrær med rotsystem er kartlagt. Vegtraséen skal legges utenom landskapsvernområdet Værne kloster.
b) Når plassering av permanent adkomstveg er bestemt, skal det avsettes areal til omlastningsplass for gnr. 88 bnr. 201.

6.3 **Annen veggrunn – grøntareal, SVG**
Innenfor disse områdene kan det etableres grøfter, murer, tekniske installasjoner og annet som er en naturlig del av veganlegget.

6.4 **Trasé for jernbane – nivå 1, STJ**
I områder regulert til trase for jernbane under bakken kan det etableres jernbane med tilhørende tekniske installasjoner og bygg som er nødvendige for jernbanedriften.

6.5 **Trasé for jernbane – nivå 2, STJ**
I områder regulert til trase for jernbane på bakkenivå kan det etableres jernbane med tilhørende tekniske installasjoner som er nødvendige for jernbanedriften.

6.6 **Annen banegrunn – tekniske anlegg, SBT**
Bygninger og annet som er nødvendige for jernbanedriften og -anlegget kan oppføres innenfor disse områdene.

6.7 **Annen banegrunn – grøntareal, SBG**
Innenfor disse områdene kan det etableres driftsveger, beredskapsplasser, grøfter, murer, støyskjermer og annet som er en naturlig del av jernbaneanlegget. Driftsveger skal anlegges med en maksimal bredde på 4,5 meter.

Formålsgrenser
Skråningsutslag er basert på tilgjengelig kartgrunnlag og mindre avvik vil kunne skje som følge av uforutsette forhold, som for eksempel grunnforhold eller mangler i kartgrunnlaget.

Dette kan medføre at areal som disponeres til baneformål vil fravike noe fra det som fremgår av formålsgrensene i planen. Areal som ikke disponeres til baneformål, forutsettes få samme formål som tilstøtende områder. Grensene mellom annen banegrunn - tekniske anlegg og annen banegrunn - grøntareal kan forskyves noe ut fra anleggstekniske forhold og vil også kunne forskyves noe over tid avhengig av bl.a. vedlikeholdsrutiner.

Ved større avvik fra formålsgrensene vil det være behov for å søke om dispensasjon etter pbl § 19-2, eller gjennomføre mindre endring av reguleringsplanen etter pbl § 12-14, andre ledd. Dette skal avgjøres av kommunen.

6.8 **Samferdselsanlegg kombinert med andre formål, SAA**

Området kan benyttes til midlertidig anlegg- og riggområde i forbindelse med gjennomføring av jernbaneanlegget. Når jernbaneanlegget et ferdigstilt, arealene er tilbakeført/satt i stand i samsvar slik dette er fastsatt i pkt 9.3, første avsnitt, og arealene er frigitt til utbygging, endres arealformålet til det formålet som framgår av reguleringsplaner eller kommune(del)plan for området som spesifisert under pkt. 9.9. Frigivelse av arealene til utbygging skal skje senest 2 år etter at nytt dobbeltspor gjennom Rygge er tatt i bruk.

§ 7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 **LNRF-areal, L**

Arealene er regulert til LNRF-formål i samsvar med kommuneplanens arealdel.

7.2 **Fordrøyningsbasseng, L1**

Innenfor felt L1 skal det anlegges permanent fordrøyningsbasseng for avrenning i området/fra jernbanen. Fordrøyningsbassenget skal ha en utforming tilpasset omgivelsene, og fremstå som en naturlig dam. Jernbaneverket skal ha rett til tilgang på fordrøyningsbassenget ved behov.

7.3 **Landbruksundergang, L3 og L4**

a) Det skal utarbeides en egen detaljreguleringsplan for landbruksundergang(er) øst for Larkollveien. Endelig plassering av landbruksundergangen(e) avklares i detaljreguleringsplanen.
b) JBV skal ved behov ha tilgang til inspeksjon av konstruksjoner.
c) Innenfor feltene tillates det støttemurer og annet som er nødvendig som del av kulvertkonstruksjonen.
d) Landbruksundergangen skal minimum ha 5 m bredde og 4,5 m frihøyde.

§ 8. HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

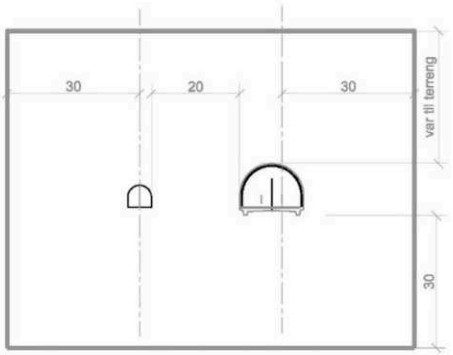
8.1 **Sikringssoner**

Frisikt, H140

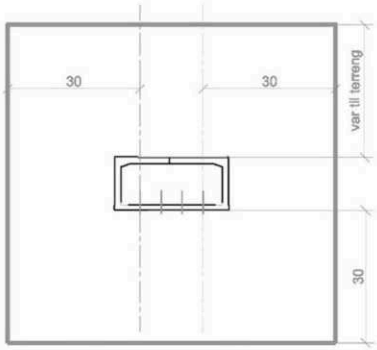
Innenfor området H140 skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær som ikke hindrer sikten tillates.

Restriksjon vann- og avløpsledninger, H190_1
Innenfor sonen H190 tillates det ikke oppføring av bebyggelse eller andre konstruksjoner som hindrer tilgang til vann- og avløpsledninger. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket.

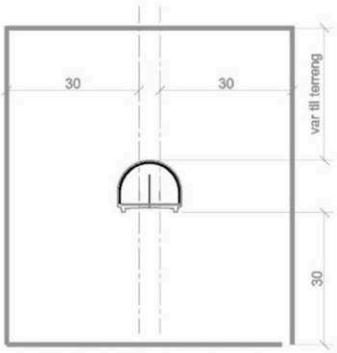
Restriksjoner rundt tunnel – vertikalnivå 1, H190
Innenfor sikringssone H190 under bakken, jf. snitt under, er det ikke tillatt med inngrep ut over det som er nødvendig for jernbaneanlegget. Det er heller ikke tillatt med tiltak som kan medføre skader på jernbane- eller veganlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i eller inntil sikringssone for tunnel, skal det dokumenteres at omsøkt tiltak ikke vil ha noen innvirkning på tunnelen eller sikringssonen og arbeidet skal godkjennes av Jernbaneverket. Sikringssonen er 30 meter til siden og under tunnel, samt opp til terreng.



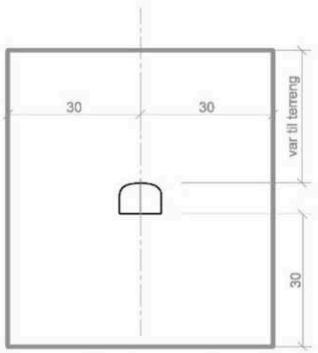
Jernbanetunnel og rømningsveg med sikringssone



Kulvert med sikringssone



Jernbanetunnel med sikringssone



Rømningstunnel/tverrslag med sikringssone 9,5x7m

8.2 Faresone

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler), H370_1-3
Det tillates flytting av fundamenter og tilhørende linje for høyspenning innenfor sonen. Tiltak innenfor området skal godkjennes av linjeeier.

8.3 **Krav vedrørende infrastruktur**

Krav vedrørende infrastruktur – område for fordrøyning av overvann, H410_1

I denne sonen skal det kunne anlegges fordrøyningsbasseng for overvann. Etter at anlegget er opparbeidet skal områdene tilsåes. Områdene kan i tillegg tilplantes. Bassenget skal graves ned i terrenget og tilpasses omgivelsene rundt.

8.4 **Båndleggingssoner**

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)_1

Innenfor H730_1 finnes et gravfelt bestående av 11 graver og en kokegrop (ID 77597) som er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens § 4. Ingen må- uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8- sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3.

Nødvendig hogst/skjøtsel av vegetasjon innenfor båndleggingssområdet skal avklares med Fylkeskonservatoren. Eventuelle rotvelt innenfor lokalitetsområdene skal rapporteres til Fylkeskonservatoren og kan ikke fjernes uten tillatelse fra Fylkeskonservatoren.

§ 9. BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

9.1 **Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak #10_1 og #10_5-9**

Innenfor bestemmelsesområder #10_1 og #10_5 - #10_9 ligger det ett kokegropfelt (ID 216 631) og fire områder med bosetningsspor (ID 216 646, ID 216 873, ID 216 874 og ID 216 675) samt en gravrøys (ID 77597-5) som er automatisk fredete, jf. kulturminnelovens § 4. Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologiskutgravning av de berørte automatisk fredete kulturminnene. Det skal tas kontakt med Østfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske undersøkelsene kan fastsettes.

Inntil lokalitetene er undersøkt og frigitt må ingen- uten at det er lovlig etter kulturminnelovens § 8- sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminnelovens § 3.

9.2 **Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak #10_2-4 og #10_10-17**

Utgravde kulturminner

Innenfor bestemmelsesområdet #10_2 - #10_4 og #10_10 - #10_17 er det gjort funn av til sammen13 kokegropfelt og kokegroper. Lokalitetene har ID 216 692, ID 216 665, ID 216 671, ID 216 613, 216 624, 216 625, 216 655, 216 700, 216 652, 216 670 og ID 218 272. Kulturminnene ble utgravd og dokumentert under registreringen. Ved realisering av tiltak i medhold av planen stilles det ikke vilkår om videre arkeologisk granskning.

9.3 **Anlegg- og riggområder, #1-13**

Innenfor området kan nødvendige inngrep og anleggsarbeid gjennomføres for bygging av jernbaneanlegget med tilhørende tiltak. Dette omfatter også lagring og mellomlagring av masser, brakkerigg og lager der ikke annet er spesifisert eller satt begrensninger på under de enkelte anleggsområdene i punktene under. Områdene, inkludert grøfter, drenering, vanningsanlegg mm., skal i størst mulig grad settes i stand slik de var før inngrepet eller i den stand som følger av avtale med grunneier. Områder for midlertidig arealbruk skal ferdigstilles senest 2 år etter at nytt dobbeltspor gjennom Rygge er tatt i bruk. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig bestemmelsesområde og opprinnelig arealbrukskategori gjelder, jf liste

under pkt 9.9.

9.4 **Anlegg- og riggområde #1**

Område #1 skal benyttes som hovedriggområde. Det tillates at det etableres en midlertidig parkeringsplass nord på området.

9.5 **Anlegg- og riggområde #2, #5, #7 og #9**

a) Hule eiker som inngår i område #2, #5, #7 og #9 skal sikres i anleggsperioden og skal inngå i marksikringsplanen, jf. pkt. 3.1. Det skal settes opp gjerde rundt eikene slik at krone, stamme og rotsone er sikret mot inngrep og påvirkning fra anleggsmaskiner.
b) I anleggsperioden skal gnr.88 bnr.201 sikres nødvendig areal til omlastningsplass og parkering på SAA #5.

9.6 **Anlegg- og riggområde #4**

Område innenfor #4 skal kun brukes til lagring av masser og skal ikke graves opp.

9.7 **Anlegg- og riggområde 67, #7, #11 og #12**

Innenfor anleggsområde #6, #7, #11 og #12 er det tillatt med nødvendige tiltak for bekkeåpning og fordrøyning.

9.8 **Anlegg- og riggområde #2 og #3**

Det skal anlegges en midlertidig voll som visuell skjerm mellom anleggsområdene #2 og #3 og tunet på Carlberg gaard.

9.9 **Tilbakeføring til opprinnelig arealbruk**

Ved tilbakeføring til tidligere arealbruk skal tilbakeførte arealer være omfattet av gjeldende planer, jf liste under.

Bestemmelses område	Arealformål	Gjeldende plan
# 1	Privat vei, Parkeringsplass, NV2 (Naturvernområde på land), Jord- og skogbruk LNFR	M144 Ekholt Golfpark 201101 KPA
# 2	LNFR	201101 KPA
# 3	Bane, LNFR	201101 KPA
# 4	LNFR	201101 KPA
# 5	Off. eller privat tjenesteyting, LNFR	201101 KPA
# 6	Bane, LNFR	201101 KPA
# 7	Bane, LNFR	201101 KPA
# 8	Off. eller privat tjenesteyting, LNFR	201101 KPA
# 9	LNFR	201101 KPA
# 10	Off. eller privat tjenesteyting, LNFR T7 (Kjørevei), T6 (Gang- og sykkelvei), T1 (Jernbane), TL1 (Jord- og skogbruk) Off. eller privat tjenesteyting, Næringsbebyggelse, Bane, LNFR	 M122 NSB Dobbeltspor Såstad - Haug 201101 KPA

# 11	Kjørevei Veg, LNFR	M219 Gang- og sykkelvei Dilling stasjon - Vesterasveien 201101 KPA
# 12	LNFR	201101 KPA
# 12 og 13	Bane, LNFR	201101 KPA

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/3005/87
Uthentet 2025-05-07 10:44

Dok.nr. 3005 Dagboktørt 24/10 1955
MOSS SORENSKRIVEREMBETE

Skp. av tinsm. i Rygge 13-4-55 med kr. 24,-

Grunnseddel.

Undertegnede, Lars Larsen, f. 28/12.1882, bortfester herved til herr kaptein Paul Brimsholm, f. 12/8.1914, min faste eiendom:

"Brinis" gnr. 93 bnr. 117 av skyld 2 øre i Rygge,

(tidl. betegnet tomt nr. 14) for et tidsrom av 99 -nittini- år, regnet fra 1/4.1955 og på følgende betingelser:

1. I årlig grunnavgift betaler grunnleieren (senere betegnet: gr.l.) kr. 145,oo -ethundreogfirtifem 0/100 kroner- som betales forskuddsvis hvert års 1. april, første gang når grunnseddlen er underskrevet av begge parter. Gr.avgiften innbetales til eieren av Dyre-n. gnr. 93 bnr. 1 i Rygge. Den fastsatte gr.avgift kan av begge parter kreves regulert under hensyn til endringer i rentenivået, eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren (gr.l.). Reguleringen kan i tilfelle foretas såvel opp som ned. Reguleringen kan bare settes i verk når den godkjennes av den kontrollerende myndighet (Kontrollnevnda) på den tid reguleringen skjer. Dersom ingen kontrollerende myndighet (kontroll nevnd), eller annen offentlig myndighet, kan treffe avgjørelse om slike forhold på den tid reguleringen kreves, skal avgjørelsen treffes overenstemmende med pkt. 11. Slik reguleringen kan finne sted hvert 20 år, eller når den kontrollerende myndighet (Kontrollnevnda) gir sitt samtykke, så lenge festeretten varer, eller står ved makt.

2. For rigtig betaling av gr.avgiften og mulige omkostninger har grunneieren (senere betegnet: gr.e.) 1. prioritets panterett i den bortfestede eiendom, all på eiendommen stående bebyggelse og i tilfelle ildebrann i bygningenes barnforsikringssum. Hvis btggningene blir pantsatt i Den Norske Stats Husbank, skal gr.e. til enhver tid dog bare ha prioritet i disse for forfallen avgift inntil 1 -et- år, foruten retten til fremtidig avgift. Forøvrig har gr.e. prioritet i byggningene for forfallen avgift inntil 3 -tre- år, foruten retten til fremtidig avgift. Hvis gr.avgiften ikke betales i rett tid, eller senest innen 1 -en- måned etter forfall, er gr.e. berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallne avgift, enten ved direkte pågang, eller ved å sette byggningene under/til tvangsauksjon.

3. Gr.e. forbeholder seg rett til, med 3 -tre- forbeholder seg rett til, med 3 -tre- måneders forutgående skriftelig varsel, å kreve den bygslede eiendom innløst av gr.l.. Innløsningen skal skje etter den til enhver tid gjeldene kvm.pris for tomter i strøket: Dyre. Ved eventuell innløsning forbeholder gr.e. seg å kunne bestemme et innløsningen skal skje, enten i sinhelhet, eller i årlige avdrag. Ved avbetaling forbeholder gr.e. seg, at den til enhver tid gjenstående del av innløsningsbeløpet forrentes med den til enhver tid i Rygge Sparebank gjeldende rentesats for 1.pr. pantobligasjoner. Endelig forbeholder gr.e. seg ved innløsning på avbetalingsvilkår, 1. pr. panterett i eiendommen for den til enhver tid gjenstående del av kjøpesummen, uten at det utstedes pantobligasjon eller stilles annen sikkerhet. Maksimum

Beløp for panterettene kr. 3600,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/3005/87
Uthentet 2025-05-07 10:44

-2-

4. Hvis gr.e. forlanger den bygslede eiendom innløst, plikter han å gi gr.seddlen påtegning herom og etter hvilken form innløsningen skal skje. Når innløsningen er foretatt gr.e. å gi gr.seddlen påtegning herom, slik at gr.l. kan få tinglyst hjemmel og fri penge heftelse hvad angår eiendommens innl.sum.

5. Gr.l. utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt eiendommen og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedr. enhver stigning av eiendommens verdi etter overtagelsen.

6. Eiendommen skal mot veg og naboer inngjerdes og gjerdet holdes vedlike. Mot veg og hovedbølet har gr.l. hel gjerdeplikt. Er gjerde mot nabo allerede oppsatt av nabo, betaler gr.l. sin halvdel av utgiftene. Gr.e. er fri enhver gjerdeplikt.

7. Gr.l. er berettiget til å overdra eller pantsette sin rett etter nærværende kontrakt, tillike med den på eiendommen stående bebyggelse. Såfremt gr.l. overdrar sin festerett til en annen, trer den nye gr.l. inn i den tidligeres rettigheter og forpliktelser i forholdt til gr.e..

8. Gr.l. må uten erstattning finne seg i at der over eiendommen blir gravet for anlegg av, eller vedlikehold av, vann, kloakk og elektriske ledninger for nabotomter etter anvisning av bygningsrådet. Dog skal terenget etter en slik graving settes i sin tidligere stand, uten utgift for gr.l., som på forhånd har rett til å kreve at der blir stillet en godtatt sikkerhet for erstattning av eventuell skade ved gravingen.

9. Gr.e. og hans arvinger er uten ansvar for anlegg av veger, vann og kloakk og refusjonsplikt i den anledning.

10. Ved gr.seddlens underskrift betaler gr.l. alle omkostninger i forbinnelse med overdragelsen, såsom kart-oppmålings-og skyldelingesforretning, stempel- og tinglysingsgebyr, provisjon, porto m.v..

11. Eventuelle tvister og takster avgjøres av en voldgift etter reglene i tvistemålslovens kap. 32.

12. Nærværende gr.seddel er ustedt i 2 -to- likelydende eksemplarer, et til gr.e. og et til gr.l..

Moss, den 26. mars 1955.

Som gr.eier:

Lars Larsen

Som gr.leier:

Ingrid Brimsholm.

for Paul Brimsholm, iflg. fullmakt.

Herved attesteres at nærværende dokument er underskrevet av gr.e. Lars Larsen og gr.l. Paul Brimsholm v/ hustruen, fru Ingrid Brimsholm, etter fullmakt, samt at samtlige er over 21 år ~~xkkx~~.

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

Jeg samtykker i bortfestingen.

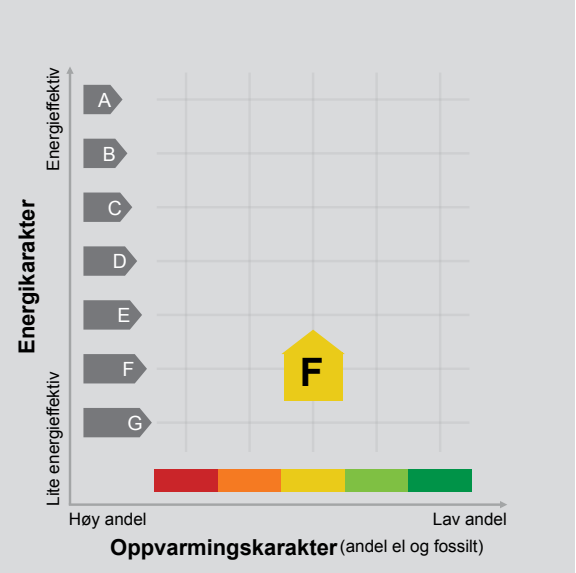
Anna Larsen.

Til vitterlighet:

Johs. Oustorp.
Stempel: lensmannen i RYgge, Moss.

ENERGIATTEST

Adresse	Ekholtveien 15
Postnummer	1526
Sted	MOSS
Kommunenavn	Moss
Gårdsnummer	193
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	148365482
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127113
Dato	27.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 21 945 kWh pr. år

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

19 736 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	222
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 25: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 26: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ekholtveien 15, 1526 Moss
Gnr. 193, Bnr. 117, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250116

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Hasan Øzbal

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

E-post: hasan.ozbal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Vedlegg