PRIVATMEGLEREN
MOSS

BAKKEVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Egenerklæringsskjema selger

Tilstandsrapport

Byggetegninger

Ferdigattest

Grunnkart

Målebrev

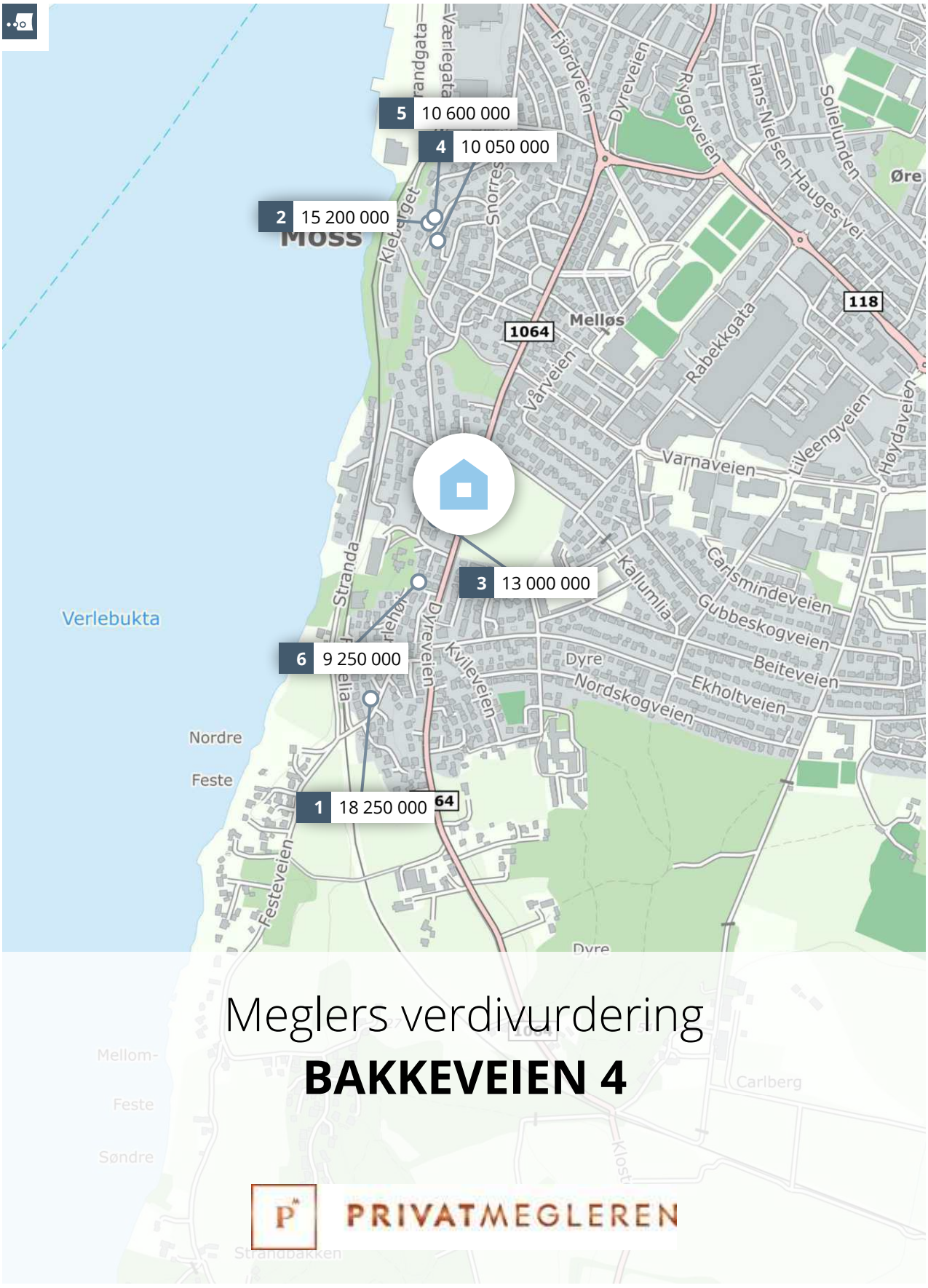
Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Energiattest

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

BAKKEVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Moss den 24.11.2025

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: Anca Buberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bakkeveien 4, 1525 MOSS

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1996

GNR 194 BNR 257 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3103 MOSS GRUNNKRETS FESTE

Verdivurdert til

14 000 000

-	14 000 000	42 042
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	333 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 156 m²	
Byggeår					1996	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Festeveien 9			15.06.2022	19 500 000	**18 250 000**	0	18 250 000	**65 412**
	279 m²	2016	1 576 m² 3 sov						
2	Nordhenget 11			13.10.2025	16 000 000	**15 200 000**	0	15 200 000	**41 530**
	366 m²	1984	995 m² 2 sov						
3	Værlebakken 13			12.08.2024	13 600 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**48 148**
	270 m²	1963	1 157 m² 4 sov						
4	Ringveien 30			29.11.2023	10 500 000	**10 050 000**	0	10 050 000	**34 655**
	290 m²	1988	1 087 m² 3 sov						
5	Nordhenget 9			02.07.2025	11 500 000	**10 600 000**	0	10 600 000	**35 333**
	300 m²	1929	1 321 m² 6 sov						
6	Reiersenhagen 5			21.05.2025	9 500 000	**9 250 000**	0	9 250 000	**37 449**
	247 m²	1968	1 447 m² 3 sov						

Stor villa med utleie beliggende på attraktivte Kallum/Feste. Eiendommen bader i sol og har vidstrakt utsikt mot fjorden. Den ligger høyt i terrenget på en flott tomt med pene uteplasser. Villaen en god planløsning med stort sosialt allrom, himmelsk takhøyde og store gjennomgående glassflater. Ble opprinnelig bygget i 96, men er senere påbygget og oppusset i perioden 2013 - 2016.

Det er etablert egen inngang til utleiedel.
Nye terrassebord på balkong.
Huset er nylig vasket

Boligen gir et godt inntrykk.

- Utleiedel som kan gi ca. 11000 pr. mnd.
Innhold
Underetasje utleiedel: Vindfang, stue, kjøkken, bad og soverom.
Underetasje hoveddel: Hall, wc og 5 boder.

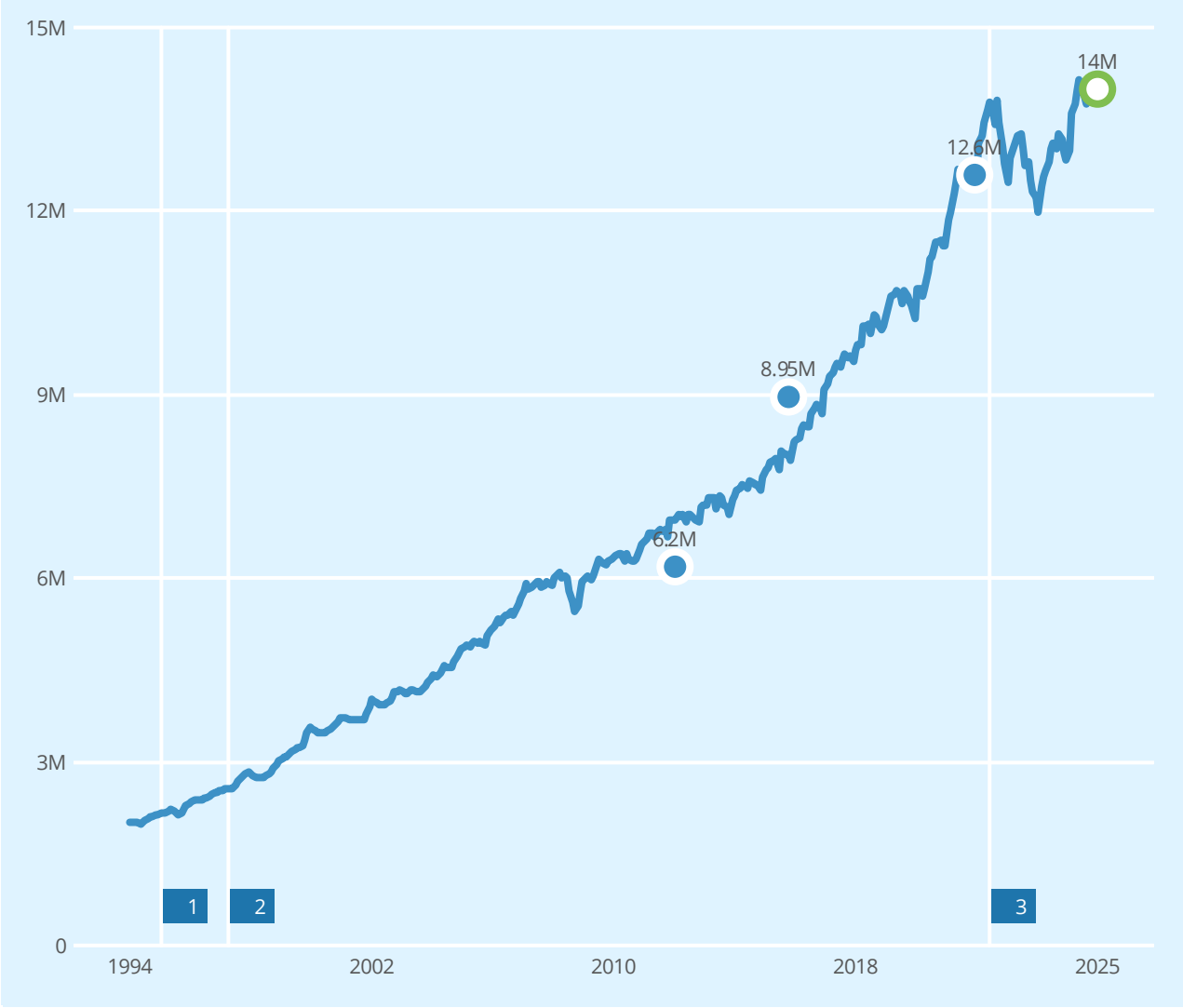
1. etasje: 2 ganger, vaskerom, bad, kjøkken, spisestue, stue, wc og 2 soverom.
2. etasje: Stue, bad, garderoberom og 2 soverom.

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 m/hybel

2 Garasje, anneks

3 Tilbygg enebolig m/hybel

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.09.2021	29.11.2021	01.07.2022	12 700 000	12 600 000	0	12 600 000	
23.10.2015	21.11.2015	07.06.2016	8 900 000	8 950 000	0	8 950 000	
09.03.2012	21.03.2012	03.08.2012	5 550 000	6 200 000	0	6 200 000	
28.04.1995		28.04.1995	-	500 000	-	500 000	4

4 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1525 MOSS nå

1
eneboliger til salgs

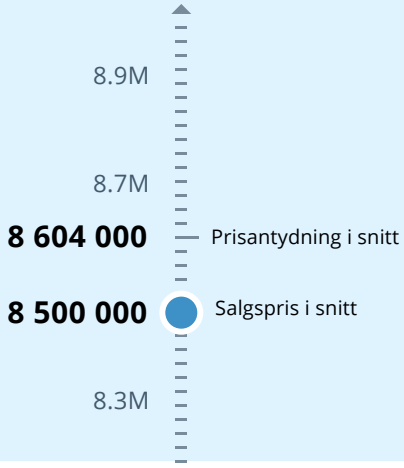


Annonsene har i snitt ligget ute i

110
dager

Eneboliger solgt i 1525 MOSS siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

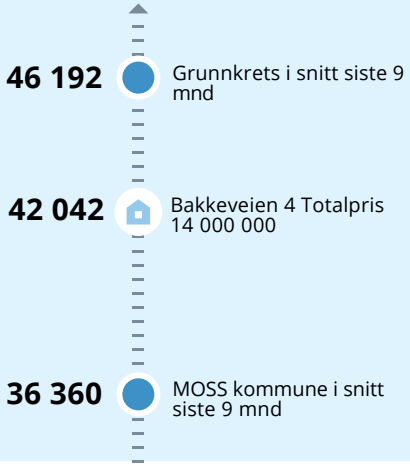


Solgt i snitt i løpet av

58
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Moss

Oppdragsnr.
116250275

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Reza Sohrabi	Niloufar Karamnejad

Gateadresse
Bakkeveien 4

Poststed	Postnr
MOSS	1525

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4065343

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: 116250275

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Feier fikk ikke til å feie, fikk varmefag AS til å ordne opp i dette nå i januar-26, kvittering foreligger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: skjeve gulv foreligger ifølge tilstandsrapporten, men ikke noe vi har lagt merke til.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av Tesla elbillader, 3 fase i garasjen.

Arbeid utført av: Mikro elektroservice

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En Tesla ladeboks i garasje og en saltoladeboks utenfor inngangen slik at 2 biler kan lade samtidig.

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: Byttet alle terrassebord 2. etasje sommeren 2025

Arbeid utført av: Bygg Østfold Biclea

Document reference: 116250275

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En større leilighet i underetasjen som tidligere var leid ut til 15.000kr/mnd. Brukes nå som treningsrom/gjesteleilighet. Har bygd dør mellom hoveddel og utleieleighet. Jeg bekoster innsetting av vegg igjen hvis ønskelig av kjøper å leie ut.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Godkjent utleieilighet

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: vi har bygd en garderobe der det var en utebod tidligere og slått ned en vegg. Dette rommet er på ca 2x3m i underetasjen.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport laget ifm salg nå.

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: 116250275

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 116250275

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reza Sohrabi	994c96cef9db142c83022a621c3bd7cbf089c5c0	04.02.2026 21:27:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Niloufar Sohrabi	8e921119efd405ebc6d3d42e152b6edcd097c29e	04.02.2026 21:29:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 116250275

→ 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
Bakkeveien 4 og 6 , 1525 MOSS
MOSS kommune
gnr. 194, bnr. 257

Sum areal alle bygg: BRA: 397 m² BRA-i: 360 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 18520-1971 **Referansenummer:** MF7767

Autorisert foretak: Pettersen Taksering

Vår ref: Kim-André Opalka Pettersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Pettersen Taksering

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

https://pettersentaksering.no



Rapportansvarlig

Kim-André Opalka Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kptaksering@online.no

913 48 086

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Stor innholdsrik enebolig på tre plan.
Sokkeleilighet i underetasjen.
Det er satt inn dør mellom sokkeleiligheten og hovedelen som binder sammen enhetene.
Boligen er påbygget i senere tid samt omfattende pusset opp i perioden 2012-2015.
Samtlige overflater og innredninger er fra denne perioden.
Badet i 2 etg ble pusset opp etter en lekkasje i 2020.
Boligen holder gjennomgående god standard og fremstår som lys og delikat.
Oppvarming med varmekabler i flislagte gulv med unntak av bodene.
Jøtul vedovn i leiligheten.
2 stk luft til luft varmepumper.
Gasspeis i stuen i 1 etg.

Utdrag av tilstand:

Kledningen ved inngangspartiet går langt ned mot terrenget.
Antydning til litt råte i bord på arken.

Noe utvendig avskalinger på vinduskarmene.
Enkelte vinduer subber i karmen.
Slitasje på noen pakninger.

Dørbladene på den to-fløyede terrassedøren er svellet opp i bunn.
Ytterdørene er noe falmet.

Avskalinger og riss i betongterrassen.
Rissene er på sidevangene.

Knirk i gulvet i gangen i 1 etg.
Noen merker i parkettgulvene.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det er ikke fall til sluk eller tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør på vaskerommet.

Svakt fall på gulvet og liten høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør på badet i leiligheten og på badet i 1 etg.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med glasert teglstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.
Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige.
Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.
Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Plastbelagte stålrenner, nedløp og beslag.
Snøfangere på utsatte plasser.
Stigetrinn til pipe.
Beslag på kopebord.
Yttervegger av isolert bindingsverk.
Utvendig liggende bordkledning.
Saltak.
Takkonstruksjonen har takstoler/sperrekonstruksjon.
Taket ble tekket om i 2013.
Det ble skiftet lekter og sløyfer i samme forbindelse.
Vinduer med 2-lags isolerglass samt noen med 3-lag.
Sidehengslede vinduer fra byggeåret samt noe nyere vinduer med toppsving.
Utvendig screen på 3 vinduer i 1 etg.
Ytterdører med innfelt glassparti.
Enkel terrassedører med isolerglass.
2-fløyet terrassedør i 1 etg.
Terrasse ved utleiedelen.
Terrassen er på ca 24m2.
Veranda i 1 etg.
Verandaen er på ca 50m2.
Tak over deler av verandaen.
Utrekkbar levegg, to stråleover og manuell markise på verandaen.
Det er også en flislagt terrasse på ca 7,5m2 ved 1 etg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er belagt med fliser, laminat, en-stavet eikeparkett og vinylstaver på 3 bodrom i underetasjen.
Innvendige tapetserte og malte overflater.
Mdf i stuen i 2 etg.
Fasadeskifer i hallen samt stue og gang i 1 etg.
Himlingene er med slettmalte flater og malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er foretatt kontroll av skjevheter på to rom pr etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Element-pipe beslått over tak.
Jøtul vedovn i leiligheten
Gasspeis i stuen i 1 etg.
Trapp med eiketrinn og rekkverk i stål.
Glassrekkverk i loftstuen.
Innvendige kompaktdører
Skyvedørsgarderobe i hallen og på soverommene i 1 etg.
Det er innredet ett garderoberom i tilknytning til hallen.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

Badet i 2 etg ble pusset opp i 2020.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger på badet.
60 x 60cm flis.
Slettmalt himling med downlights.
Gulvet er belagt med fliser og varmekabler.
60 x 60cm flis og mosaikkfliser i nedsenk i dusjen.
Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjhjørne med takdusj og hånddusj, vegghengt wc, servantskap og speil med lys.
Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerommet er pusset opp i 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 0 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vaskerom med benkeskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

Badet i 1 etg er pusset opp i 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger på badet.
30 x 60 cm flis og felter med flisestaver i forskjellige bredder.
Slettmalt himling med downlights.
Gulvet er belagt med fliser og varmekabler.
60 x 60cm flis og 5 x 5cm i dusjsonen.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Stort bad.
Badet er innredet med vegghengt wc, stor dusjnisje med takdusj, servantskap, speil med lys, veggskap og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.

Badet i utleiedelen er pusset opp i 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flislagte vegger på badet.
15 x 60 cm flis.
Slettmalt himling med downlights.
Gulvet er belagt med fliser og varmekabler.
30 x 30 cm flis og 3 x 3cm flis i dusjsonen.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap, speilskap og opplegg for vaskemaskin.
Utenpåliggende rør til dusj og servantskap.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA i leiligheten.
Heltre benkeplate.
2 vitrineskap.
Fliser mellom over og underskap.
Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning fra Kvik i hoveddelen.
Benkeplate i stein/antatt granitt.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, kombiovn/mikro, oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskap.
Side bye side kjøleskap fra Samsung med kjøl/frys, vann og isbitmaskin samt stor digital skjem med WiFi-tilkobling og innvendig kamera.
Mosaikkfliser over benken.
Kjøleskap og oppvaskmaskin er fra 2024.
Ny komfyr i 2025.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom i underetasjen med vegghengt wc og servantskap.
Flislagte gulv og vegger.
Naturlig ventilasjon.

Toalettrommet i 1 etg har vegghengt wc og servant.
Flislagte vegger og gulv.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er også rør i rørsystem.
Stoppekran og vannmåler i ene boden i underetasjen.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
2 stk Luft til luft varmepumpe.
2 varmtvannstanker på ca 200 liter hver.
Ene tanken er fra 2010 og en fra 1996.
2 sikringsskap, et til hver enhet.
Automatsikringer.
Hovedkursene er på 63 og 50 amp.
De øvrige kursene er fordelt på 20/16 og 13 amp.
Varmekabler i flislagte gulv med unntak av bodene.
Ladeboks til elbil på husveggen.
Utstrakt bruk av downlights.
Utvendig downlights ved inngangspartiet.
Utelysene er på fotoceller.
Boligen har installert alarmanlegg med oppkobling på både innbrudd og brann fra Verisure.
De fleste vaktselskapene tilbyr å overta eksisterende anlegg ved tegning av ny avtale med selskapet

Beskrivelse av eiendommen

Slukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er antatt fundamentert til fjell og steinsmasser.
Støpt dekke i underetasjen.
Drenering fra byggeåret.
Drensledning og drenering er antatt lagt etter praksis som var vanlig på byggetidspunktet.
Grunnmur av Leca-blokker.
Støpt dekke.
Plen og opparbeidelse inn mot husveggen.
Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

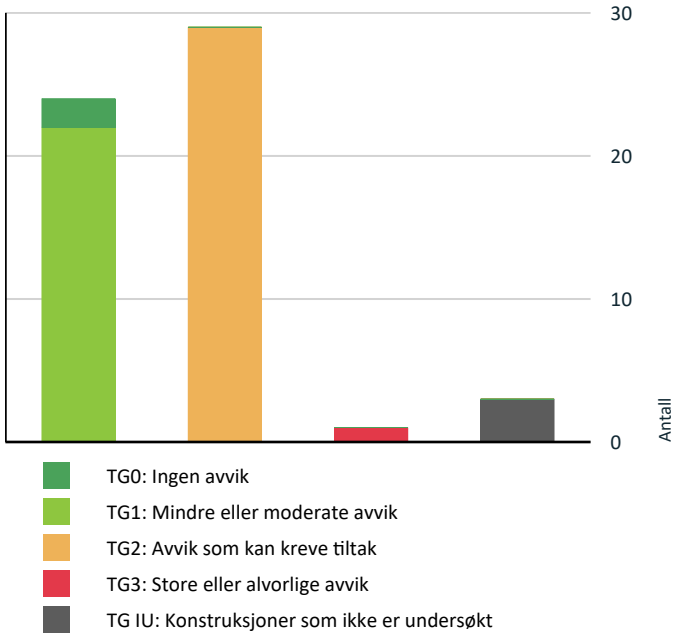
Det er gjort endringer på innvendig planløsninger som ikke foreligger på tegninger.
I underetasjen er flere boder samt ett soverom fjernet til fordel til en stor hall og inngangsparti til hoveddelen.
I 1 etg er ett soverom fjernet til fordel til en større stue samt trapperom/vindfang er endret til ett stort trapperom/hall.
I 2 etg/loftet er en bod fjenet slik at det er ett åpent areal ned til 1 etg.
Det er vidre lagt gulv over tidligere åpent areal ved stuen.
Opprinnelig bod på loftet er i dag bad.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Dvs fra bod til oppholdsrom er søknadspliktig bruksendring.
Ukjent om det er søkt bruksendring for disse rommene.
Det foreligger ferdigattest på tilbygget og det opprinnelige huset.

Garasje

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

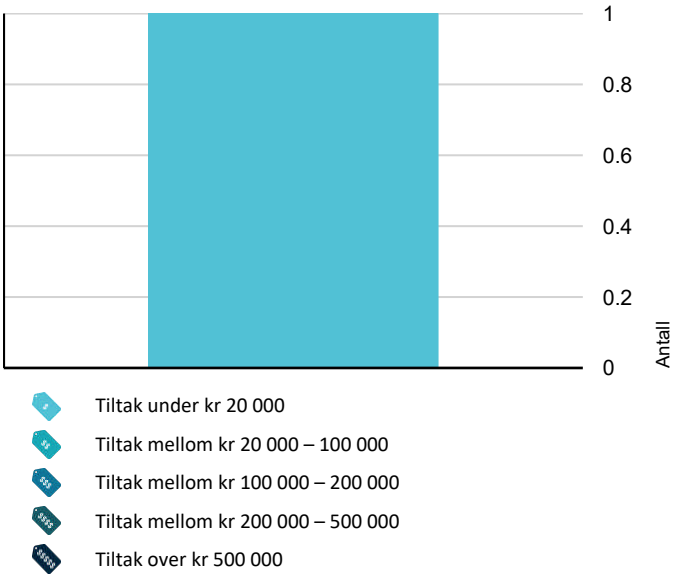
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2 etg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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 > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 2 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Spesialrom > Underetasje hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje utleiedel > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Påbygg av soverom og utvidelse av soverom samt takark.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Ny takstein i 2013.

TG 1 Nedløp og beslag

Plastbelagte stålrenner, nedløp og beslag.
Snøfangere på utsatte plasser.

Tilstandsrapport

Stigetrinn til pipe.
Beslag på kopebord.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av isolert bindingsverk.
Utvendig liggende bordkledning.

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

Kledningen ved inngangspartiet går langt ned mot terrenget.
Antydning til litt råte i bord på arken.

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

Skifte ut bord med råte.


Kledningen går langt ned mot terrenget ved inngangen.


Antydning til råte på kledningsbord på arken

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak.
Takkonstruksjonen har takstoler/sperrekonstruksjon.
Taket ble tekket om i 2013.
Det ble skiftet lekter og sløyfer i samme forbindelse.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass samt noen med 3-lag.
Sidehengslede vinduer fra byggeåret samt noe nyere vinduer med toppsving.
Utvendig screen på 3 vinduer i 1 etg.

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

Noe utvendig avskalinger på vinduskarmene.
Enkelte vinduer subber i karmen.
Slitasje på noen pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Tilstandsrapport

Det er behov for noe vedlikehold av vinduene, spesielt utvendig.
Anbefaler å skrape og male enkelte vinduer.



Sidehengslede vinduer



Avskalinger på utvendige karmer.



Slitasje på pakning

TG 2 Dører

Ytterdører med innfelt glassparti.
Enkel terrassedører med isolerglass.
2-fløyet terrassedør i 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladene på den to-fløyede terrassedøren er svellet opp i bunn.
Ytterdørene er noe falmet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere tiltak på terrassedør med oppsvellet dørblad.
Ytterdørene bør behandles med dørvoks.

Tilstandsrapport



Ytterdørene er noe falmet.



To-fløyet terrassedør i 1 etg.



Dørbladene på den to-fløyede terrassedøren er oppsvellet.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved utleiedelen.
Terrassen er på ca 24m2.
Veranda i 1 etg.
Verandaen er på ca 50m2.
Tak over deler av verandaen.
Utrekkbar levegg, to stråleover og manuell markise på verandaen.
Det er også en flislagt terrasse på ca 7,5m2 ved 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avskalinger og riss i betongterrassen.
Rissene er på sidevangene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedring av mur og puss på betongterrassen.

Tilstandsrapport



Verandaen i 1 etg.



Nye terrassebord på verandaen.



Flislagt terrasse.



Riss og avskalinger i betongterrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvene er belagt med fliser, laminat, en-stavet eikeparkett og vinylstaver på 3 bodrom i underetasjen.
Innvendige tapetserte og malte overflater.
Mdf i stuen i 2 etg.
Fasadeskifer i hallen samt stue og gang i 1 etg.
Himlingene er med slettmalte flater og malt trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Knirk i gulvet i gangen i 1 etg.
Noen merker i parkettgulvene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.



En-stavet parkett gulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

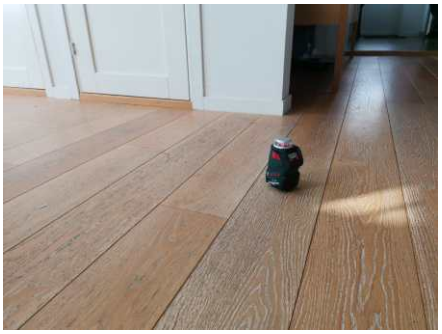
Tilstandsrapport

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

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

Det er målt en skjevhet i bjelkelaget i både 1 etg og 2 etg.
Skjevheten er lokalisert ved toalettrom og vaskerom i 1 etg samt i samme område i 2 etg.
Differanse i dekket er på ca 20mm.

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



Det er en skjevhet i etasjeskillet.
Dette er godt merkbart ved vaskerommet og toalettrommet i 1 etg.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger.
Alle som leier ut bolig har ansvar for at radonnivået i utleieboligen er så lavt som det er praktisk mulig å få til.

TG 3 Pipe og ildsted

Element-pipe beslått over tak.
Jøtul vedovn i leiligheten
Gasspeis i stuen i 1 etg.

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

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

Av hensyn til varmeutviklingen ved eventuell skorsteinsbrann må lukene ikke komme nærmere brennbare materialer enn 300 mm dersom ikke annet er nevnt i produktdokumentasjonen.
Alternativt kan brennbart materiale tildekkes med en plate av brannhemmende materiale som minst tilfredsstiller klasse B-s1,d0.
Plate på vegg bør ikke være av metall da dette leder varme.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Vedovn i leiligheten.



Kort avstand til brennbart materiale på veggen.



Gjennomgående gasspeis i stuen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i boden og mot yttervegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19%.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Noe høye høye fuktverdier i utforet vegg i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp med eiketrinn og rekkverk i stål.
Glassrekkverk i loftstuen.

Tilstandsrapport



Trappen opp til 2 etg.



Glassrekkverk i loftstuen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige kompaktdører

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



Kompaktdører i hoveddelen.

TG 1 Innvendige dører - Leiligheten

Innvendige hvite fyllingsdører og tredører i leiligheten.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i hallen og på soverommene i 1 etg.
Det er innredet ett garderoberom i tilknytning til hallen.

VÅTROM

2 ETG > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2020.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på badet.
60 x 60cm flis.
Slettmalt himling med downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

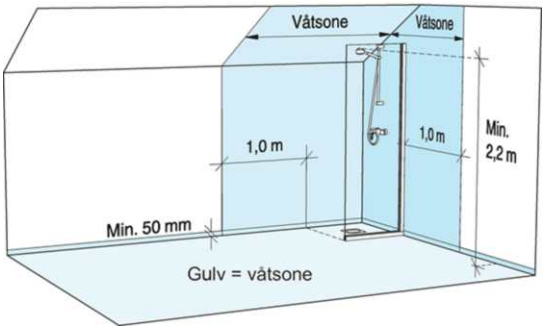
Dør i våtsonen til dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Dør i våtsonen til dusjen.



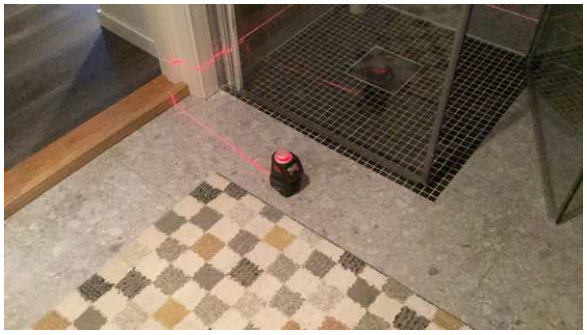
Våtsoner etter forskrift.

2 ETG > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og varmekabler.
60 x 60cm flis og mosaikkfliser i nedsenk i dusjen.
Fall mot sluk er målt til 35 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilfredsstillende fall på gulvet.

Tilstandsrapport

2 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Klemt membranmansjett i sluket.

2 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne med takdusj og hånddusj, vegghengt wc, servantskap og speil med lys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Bad fra 2020 i 2 etg.



Dusjhjørne med takdusj.

2 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Våtsoner i dusjen er mot mur og murforblending.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1 ETG > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er pusset opp i 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.
Taket er malt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Vindu i våtsonen til vasken

1 ETG > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 0 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall til sluk eller tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

På våtrom skal gulv ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
Fallet på gulvet er ikke tilstrekkelig og bør utbedres for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Flatt gulv på vaskerommet.

1 ETG > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETG > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vaskerom med benkeskap, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vaskerommet.

1 ETG > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

Tilstandsrapport

1 ETG > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Våtsoner mot yttervegger.

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

1 ETG > BAD

Generell

Badet i 1 etg er pusset opp i 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på badet.
30 x 60 cm flis og felter med flisestaver i forskjellige bredder.
Slettmalt himling med downlights.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

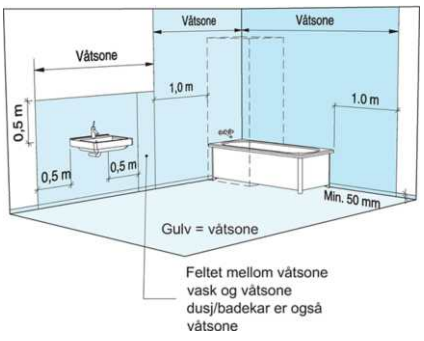
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Vindu i våtsonen til badekaret.



Våtsoner etter forskrift.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og varmekabler.

Tilstandsrapport

60 x 60cm flis og 5 x 5cm i dusjsonen.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt fall på gulvet og liten høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør.

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



Svakt fall på gulvet.

1 ETG > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Sluket i dusjen

1 ETG > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Stort bad.
Badet er innredet med vegghengt wc, stor dusjnisje med takdusj, servantskap, speil med lys, veggskap og badekar.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Baderomsinnredningen.



Frittstående badekar.



Stor dusjnisje.

1 ETG > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Ingen unormale forhold i veggen mellom gangen og badet.



Hullet er plombert etter kontroll.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet i utleiedelen er pusset opp i 2015.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på badet.
15 x 60 cm flis.
Slettmalt himling med downlights.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

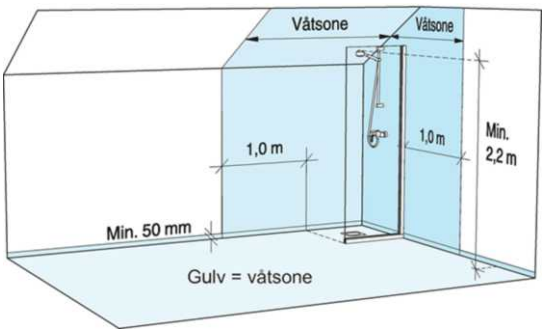
Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Vindu i våtsonen til dusjen



Våtsoner etter forskrift.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og varmekabler.
30 x 30 cm flis og 3 x 3cm flis i dusjsonen.
Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Svakt fall på gulvet og liten høydeforskjell mellom sluk og membran ved dør.

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

Tilstandsrapport



Svakt fall på gulvet



Dusjveggene hindrer vann utenfor dusjen å renne til sluket.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Klemt membranmansjett i sluket.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med dusjhjørne, vegghengt wc, servantskap, speilskap og opplegg for vaskemaskin.
Utenpåliggende rør til dusj og servantskap.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Servanttoppen er løs.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Feste/lime servanttoppen.

Tilstandsrapport



Badet i leiligheten.



Servanttoppen er løs.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Våtsoner mot yttervegger.

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

KJØKKEN

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Kvik.
Benkeplate i stein/antatt granitt.
Integrerte hvitevarer som komfyr, induksjonstopp, kombiovn/mikro, oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskap.
Side bye side kjøleskap fra Samsung med kjøl/frys, vann og isbitmaskin samt stor digital skjem med WiFi-tilkobling og innvendig kamera.
Mosaikkfliser over benken.
Kjøleskap og oppvaskmaskin er fra 2024.
Ny komfyr i 2025.

Tilstandsrapport



Kjøkkenet.



Kaffemaskin og vinskap.



Ny komfyr fra MIELE i 2025.



Samsung side-by-side kjøl/frys.

1 ETG > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA i leiligheten.
Heltre benkeplate.
2 vitrineskap.
Fliser mellom over og underskap.
Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.



Kjøkkenet i utleiedelen.

UNDERETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har vegghengt wc og servant.
Flislagte vegger og gulv.
Mekanisk avtrekk.

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

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



Toalettrommet i 1 etg.

UNDERETASJE HOVEDDEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vegghengt wc og servantskap.
Flislagte gulv og vegger.
Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



Toalettrommet i underetasjen

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er også rør i rørsystem.
Stoppekran og vannmåler i ene boden i underetasjen.

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

Tg 2 gjelder på eldste delen av anlegget.

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



Frostsikker utekran



Rørskapet er plassert på ene soverommet i 1 etg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

2 stk Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

2 varmtvannstanker på ca 200 liter hver.
Ene tanken er fra 2010 og en fra 1996.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



Tankene er tilkoblet strøm via stikkontakt.

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.

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

2 sikringsskap, et til hver enhet.
Automatsikringer.
Hovedkursene er på 63 og 50 amp.
De øvrige kursene er fordelt på 20/16 og 13 amp.
Varmekabler i flislagte gulv med unntak av bodene.
Ladeboks til elbil på husveggen.
Utstrakt bruk av downlights.
Utvendig downlights ved inngangspartiet.
Utelysene er på fotoceller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1996 Mye nytt i perioden 2012-2015.

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

Tilstandsrapport

Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid el-kontroll når det ikke foreligger kontroll som er 5 år eller nyere.

Tilstandsrapport



Ladestasjon til elbil på husveggen.



Sikringsskapet i utleiedelen.



Sikringsskapet til hoveddelen.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har installert alarmanlegg med oppkobling på både innbrudd og brann fra Verisure.
De fleste vaktselskapene tilbyr å overta eksisterende anlegg ved tegning av ny avtale med selskapet
Slukkeapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er antatt fundamentert til fjell og steinsmasser.
Støpt dekke i underetasjen.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av Leca-blokker.
Støpt dekke.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.



Avskalinger i pusslaget.

TG 2 Terrengforhold

Plen og opparbeidelse inn mot husveggen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

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

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Tatt i bruk

Byggeår
1997

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbel garasje med lagringsloft med utvendig adkomst.
Støpt dekke.
Yttervegger av Leca og bindingsverk.
Utvendig puss og trekledning.
Saltak tekket med glasert teglstein.
Plastbelagte stålrenner og nedløp.
Vindu med enkelt glass.
Boddør.
El-styrt leddport.
Ladeboks til elbil.
Downlights i gesims.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

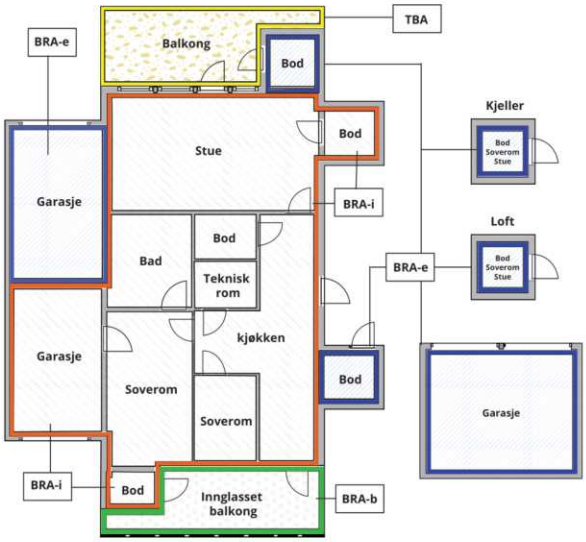
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etg	71			71	
1 etg	158			158	58
Underetasje hoveddel	64			64	
Underetasje utleiedel	67			67	24
SUM	**360**				**82**
SUM BRA	**360**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etg	Stue, bad, soverom, soverom 2, garderobe		
1 etg	Gang, vaskerom, toalettrom, bad, gang 2, soverom, soverom 2, kjøkken, spisestue, stue		
Underetasje hoveddel	Bod, bod 2, hall, toalettrom, garderoberom, bod 4, bod 5		
Underetasje utleiedel	Vindfang, stue, soverom, kjøkken, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på innvendig planløsninger som ikke foreligger på tegninger.
I underetasjen er flere boder samt ett soverom fjernet til fordel til en stor hall og inngangsparti til hoveddelen.
I 1 etg er ett soverom fjernet til fordel til en større stue samt trapperom/vindfang er endret til ett stort trapperom/hall.
I 2 etg/loftet er en bod fjenet slik at det er ett åpent areal ned til 1 etg.
Det er vidre lagt gulv over tidligere åpent areal ved stuen.
Opprinnelig bod på loftet er i dag bad.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Dvs fra bod til oppholdsrom er søknadspliktig bruksendring.
Ukjent om det er søkt bruksendring for disse rommene.
Det foreligger ferdigattest på tilbygget og det opprinnelige huset.

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		37		37	
SUM		**37**			
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	333	27
Garasje	0	37

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Kim-André Opalka Pettersen	Takstingeniør
	Niloufar Karamnejad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3103 MOSS	194	257		0	1156.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bakkeveien 4 og 6

Hjemmelshaver

Karamnejad Niloufar, Sohrabi Reza

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor enebolig beliggende i et attraktivt boligområde på Kallum/Feste i Moss kommune.
Det er kun noen minutters gange ned til badestrand på Feste.
Sentralt i forhold til Varnaveien handelsområde og Rygge storsenter.
Kort vei til Lilleeng Helsepark med tilbud av leger, tannleger, psykologer, fysioterapeuter, bedriftshelsetjeneste, apotek, cafè, trening, svømmehall, skjønnhet og velvære m.m
Restaurant Ro ligger i tilknytning til Helseparken.
Flott turterreng i Calbergskogen og rundt i nærområdet.
Boligen har utsikt til Oslofjorden.
Bussholdeplass med lokalbuss rett i nærhet til eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på ca 1156m2.
Tomten er pent opparbeidet med plen, hekk, granittrapper, støttemur og div beplantning.
Gårdsplass med belegningsstein.
Gode parkeringsmuligheter.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av stor enebolig fordelt på 3 plan.
Egen utleiedel i underetasjen.
Det er oppført en dobbel garasje på eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.12.2025		Fremvist		Nei
Eier		Påviste eiendommen og ga opplysninger.	Ingen		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	
2	09.02.2026	
3	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Pettersen Taksering
Beiteveien 2
1526 MOSS

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

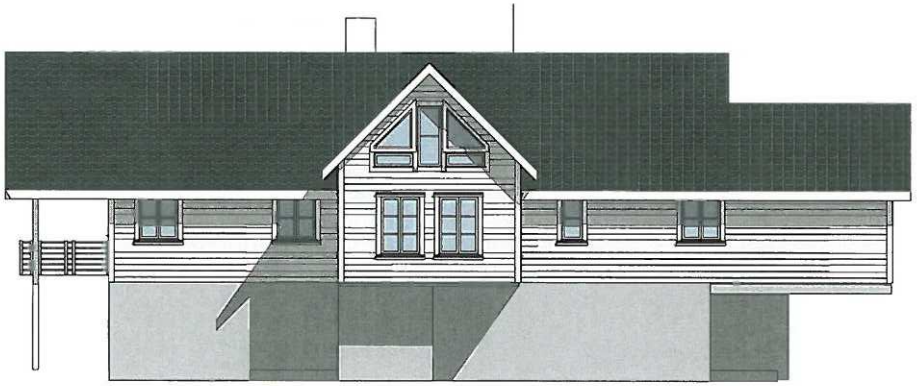
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/

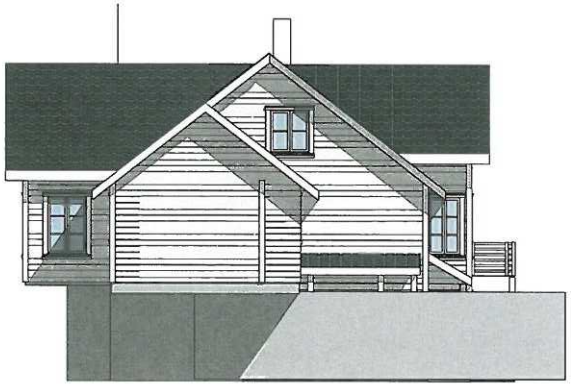
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MF7767

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



Fasade Øst



Fasade Nord



fasade Sør



Fasade Vest

Tegningsnr.: #LayID | Revisjon nr.:

Type tegning: #Layout Name

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Lokalisering:

N

Prosjekteringsgruppen:

- ARK: Arkitekt
- RIB: Rådg. ing. Bygg
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. Vent.

Fase: Prosjektfase

storehouse
kjøkken & husdesign

Filnavn: Arne Andresen Fasader.pln

Dato: 26.04.2012

Målestokk: 1:100

Kontroll utførende

Sign. | Kontroll

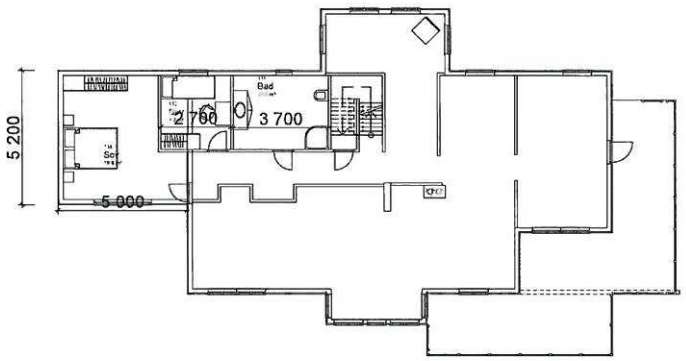
Prosjektnr.: Prosjektnr.

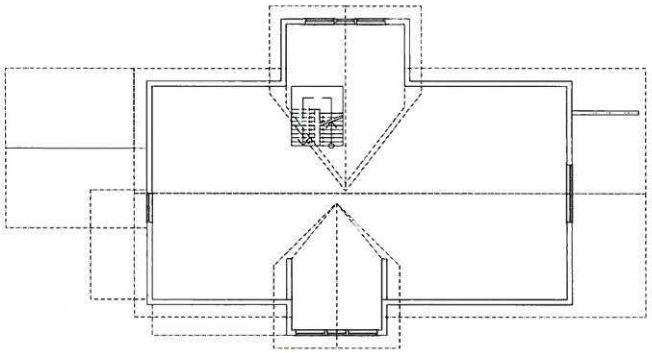
Tegningsnr.: #LayID

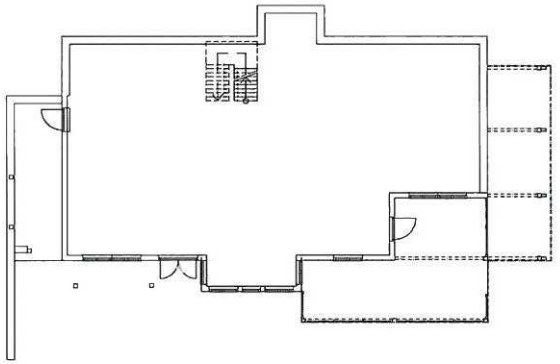
Type tegning: Fasader

Prosjektnr. for prosjekterende/lev

BIM modell Arch/CAD 15 NOR Filplassering: C:\Wrner\EXPORT\Arne Andresen Fasader.pln







Tegningsnr.
#LayID

Revisjon nr.

Type tegning
#Layout Name

Ind	Dato	Beskrivelse	Sign.	Kontr.

Målestokk
N

Prosjekteringsgruppen

- ○ ARK Arkitekt
- ○ RIB Rådg. ing. Bygg
- ○ RIE Rådg. ing. Elektro
- ○ RIV Rådg. ing. VenL

Fase
Prosjektfase

storehouse
kjøkken & husdesign

Tittel:

Tiltakshaver
Norsk prosjekteringsmal 15
Adresse
Postnr. Sted

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. Kontroll

Filnavn

Dato
Dato

Målestokk
1:100, 1:1,16

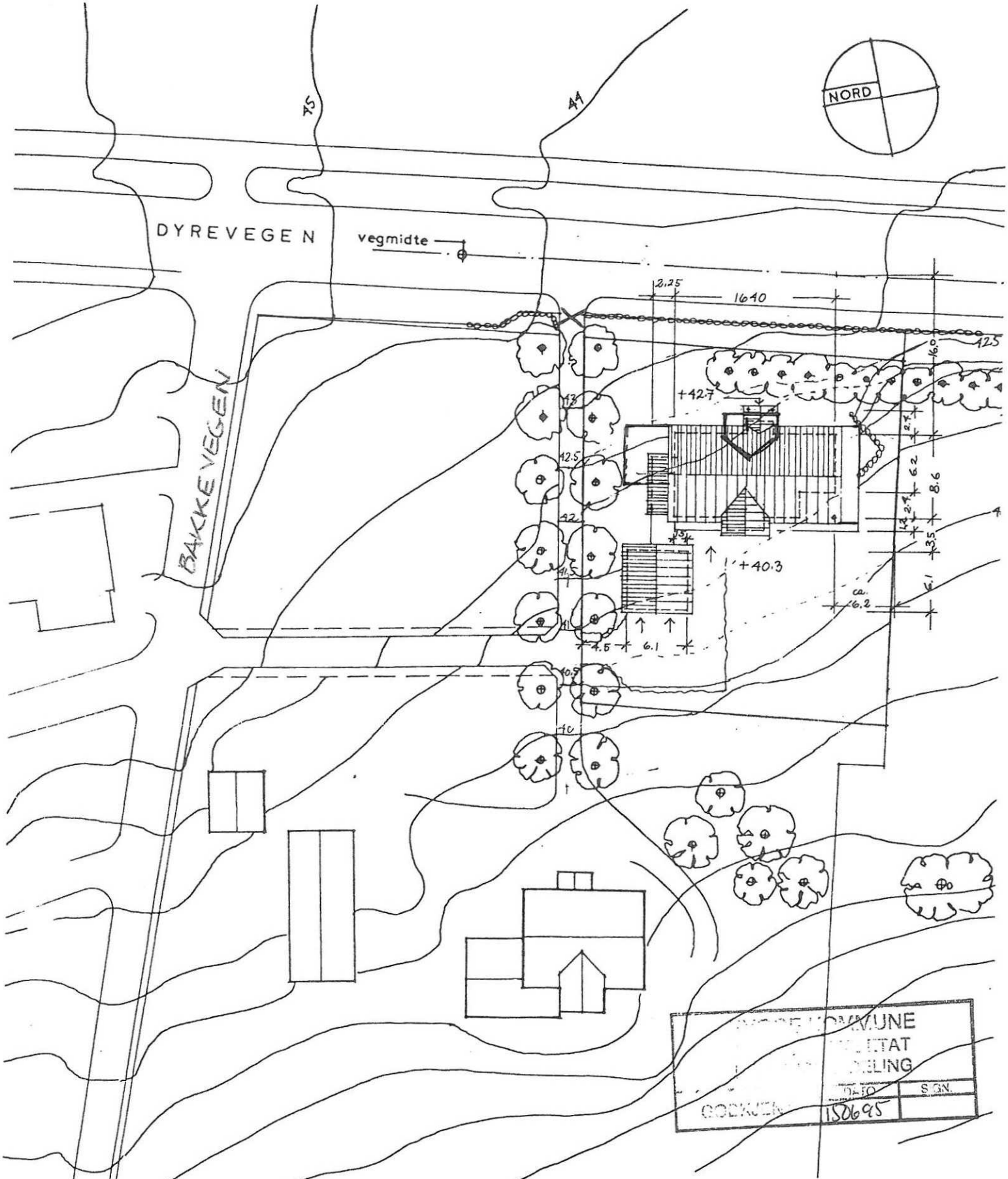
Kontroll utførende
Sign. Kontroll

Prosjektnr.
Prosjektnr.

Tegningsnr.
#LayID

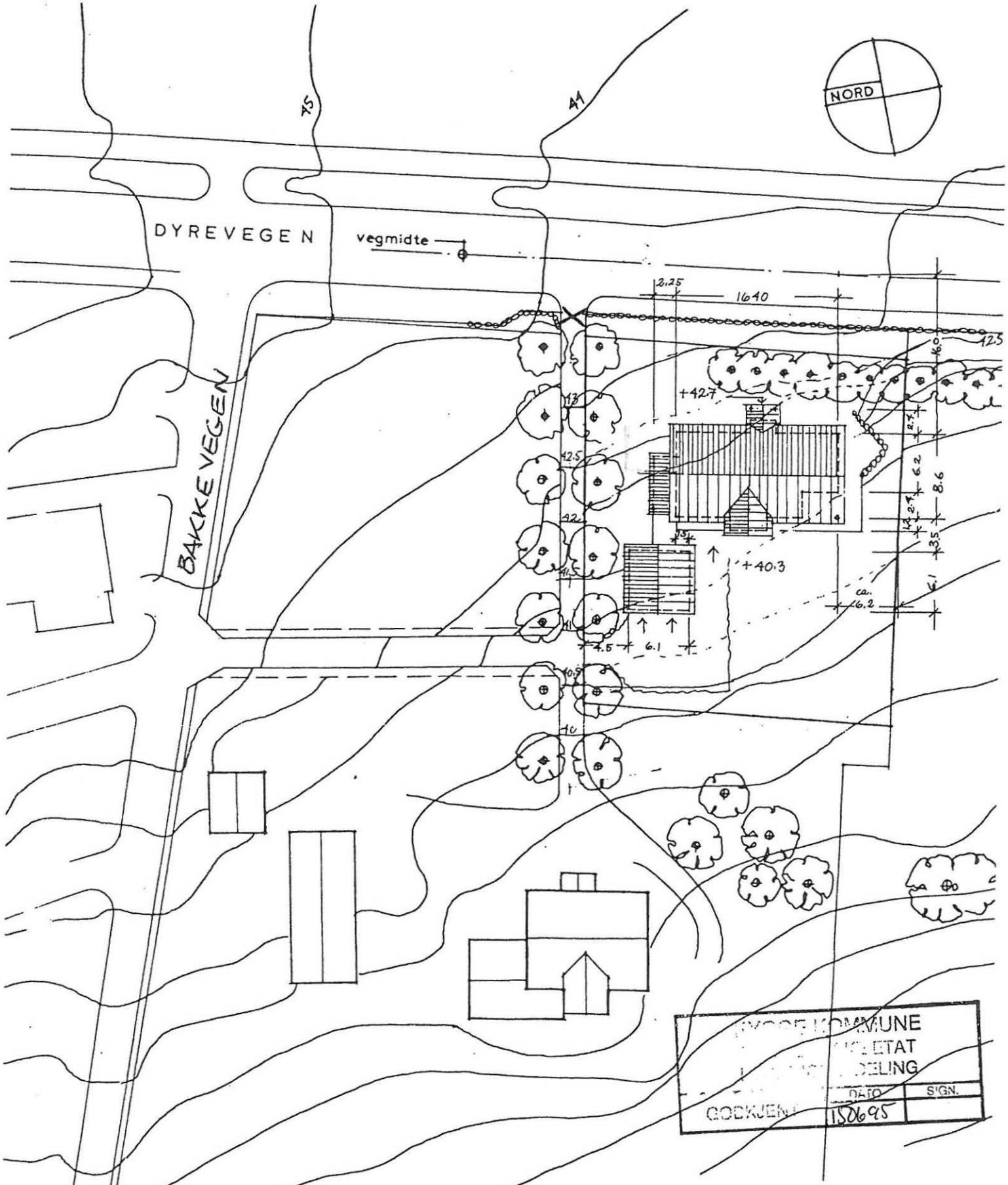
Type tegning
#Layout Name

Prosjektnr. for prosjekteringsfaser



*Ferdig gulv i U. etg må ligge min. 25 cm høyere enn adkomstveg foran garasjen
F.G U. etg = ca. 40.5
F.G. 1. etg = ca. 43.15

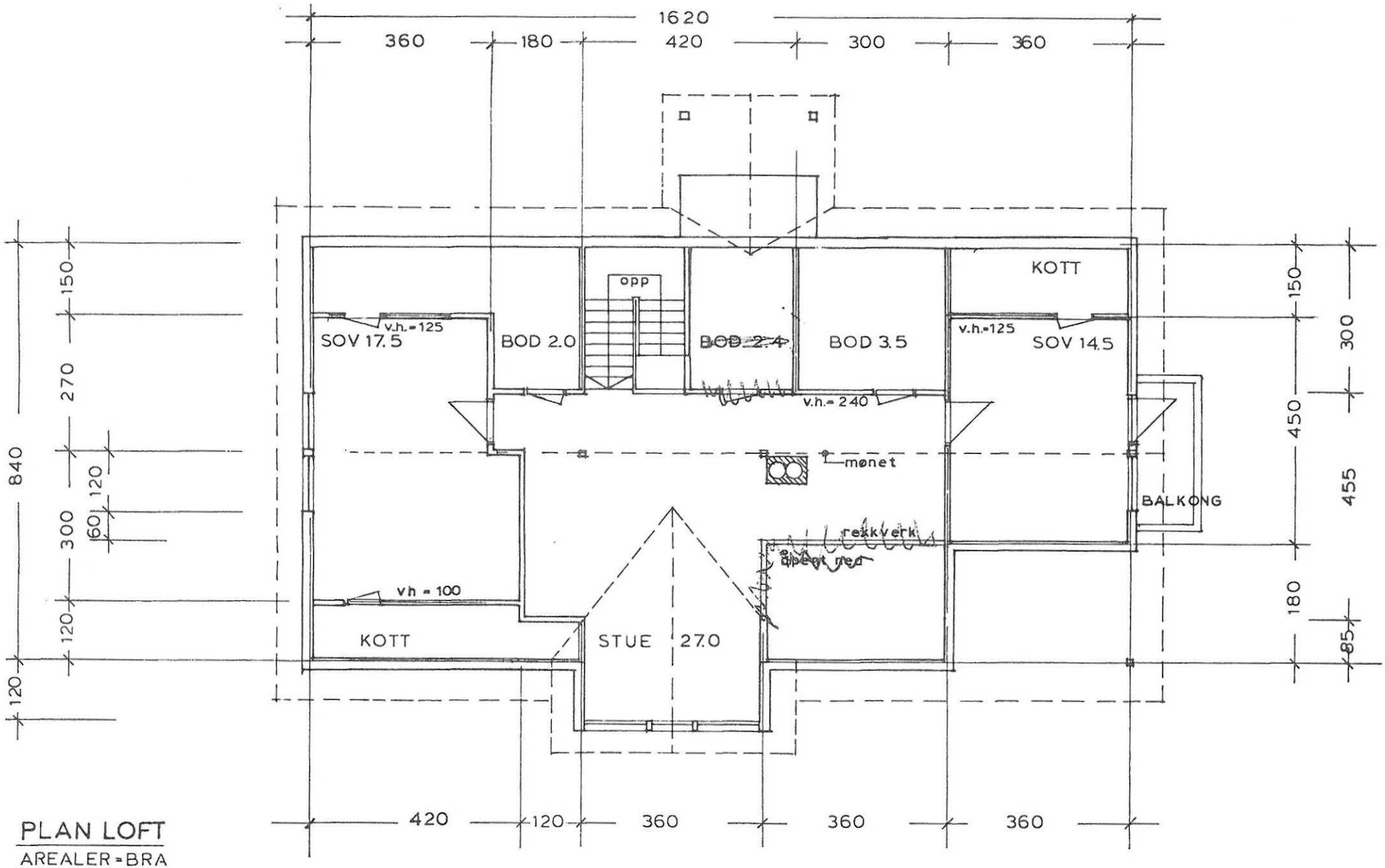
PROSJEKT 9502	SIGN mj	MÅL 1:500	DATO 19.05.9 KORR. 06.06.
GENERASJONSBOLIG KILDAHL OG HALVORSEN GNR 94 BNR 257 DYREVN BYGGE	SITUASJONSPLAN		



BYGGEKOMMUNE
...LETAT
...SELING
GODKJENT | DATO 150695 | SIGN.

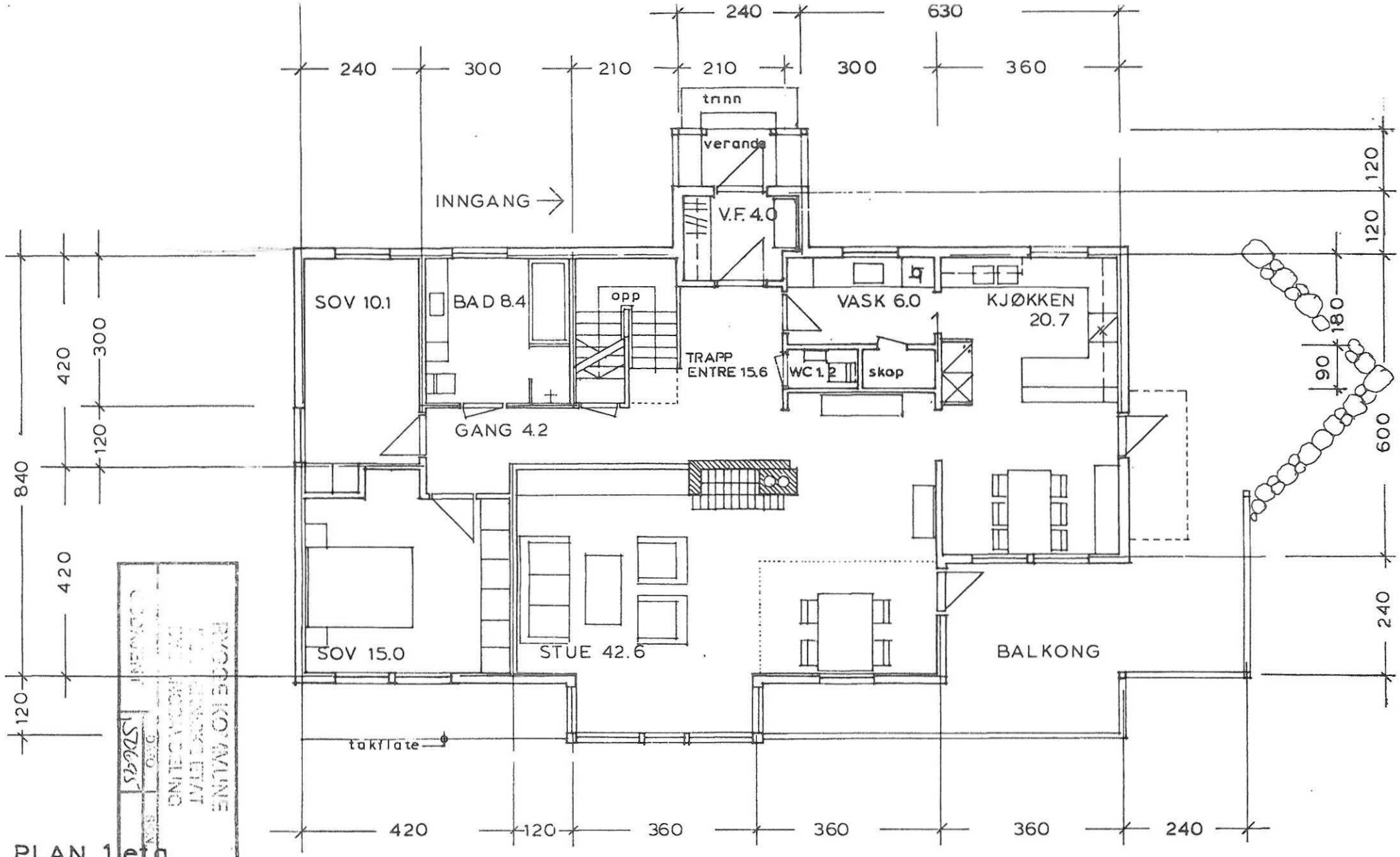
*Ferdig gulv i U. etg må ligge min. 25 cm høyere enn adkomstveg forav garasjen
F.G U. etg = ca. 40.5
F.G. 1. etg = ca. 43.15

PROSJEKT 9502	SIGN mj	MÅL 1:500	DATO 19.05.9
GENERASJONSBOLIG KILDAHL OG HALVORSEN GNR 24 BNR 257 DYREVN BYGGE	SITUASJONSPLAN		KORR. 06.06



PLAN LOFT

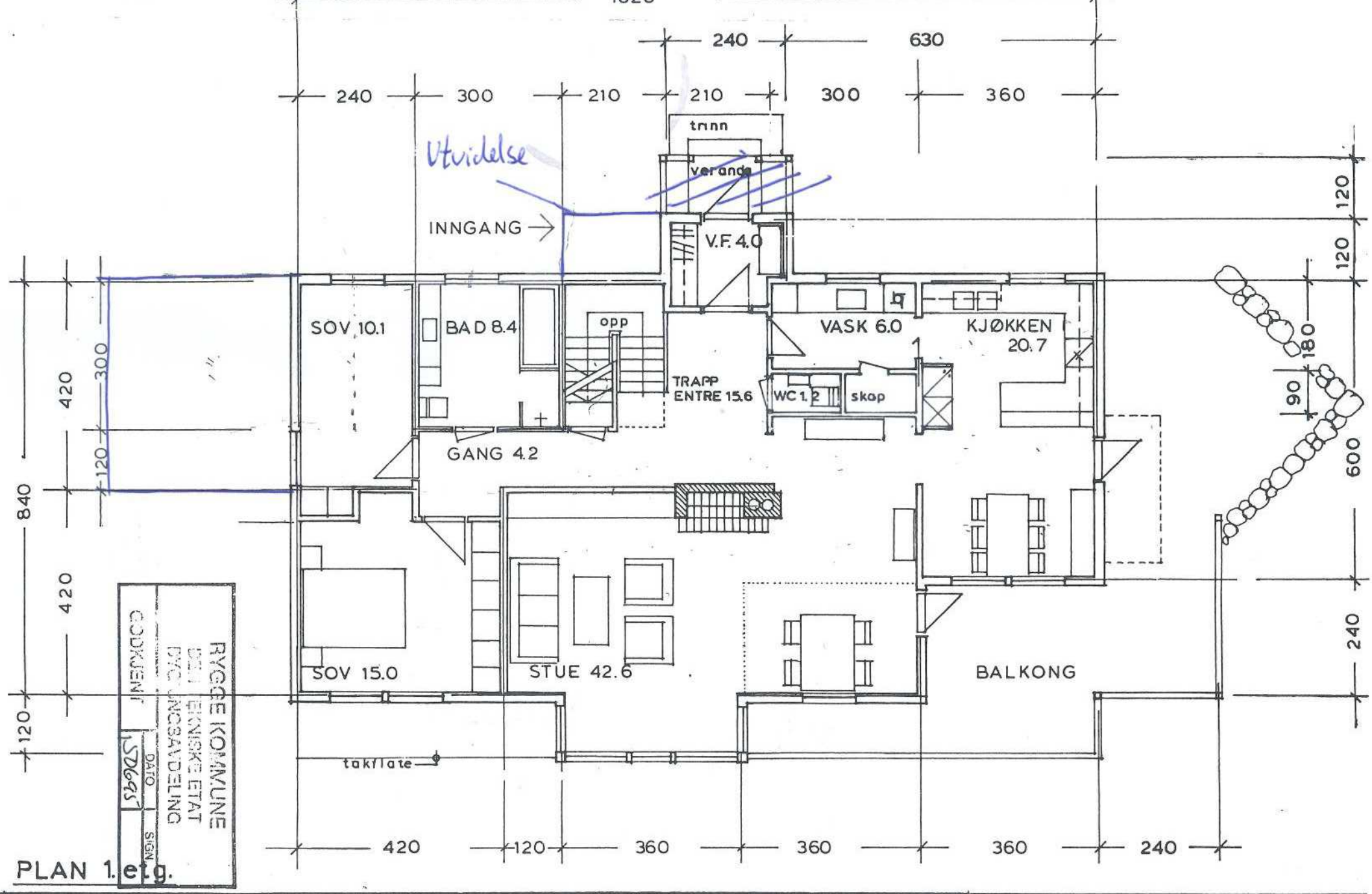
AREALER = BRA



PLAN 1. etg.

PROSJEKT 9502	SIGN mj.	MÅL 1:100	DATO 19.05.95
GENERASJONSBOLIG KILDAHL OG HALVORSEN GNR 94 BNR 257 DYREVN. RYGGE	PLAN 1. etg og loft etg.		KORR. 27.05.95

ARKITEKT MNAL MARIT JOHANSEN KONGENSGATE 17 1530 MOSS TLF. 69 254550



PLAN 1. etg.

PROSJEKT 9502	SIGN mj.	MÅL 1:100	DATO 19.05.95
GENERASJONSBOLIG KILDAHL OG HALVORSEN GNR 94 BNR 257 DYREVN. RYGGE	PLAN 1. etg og loft etg.		KORR. 27.05.95

Rygge Kommune

May Britt og Tom Kildahl
Bakkev 4/6

1525 MOSS

Deres ref.
Vår ref. 12/637-2
Saksbeh. Øivind Frantsen
Arkiv GBNR 94/257
12.04.2012

Bakkeveien 4/6 - gbnr 94/257 - Ferdigattest
Enebolig med sokkelleilighet og frittstående garasje.

Saken er behandlet som saksnr PMU 109/12.

Tillatelse til tiltak er gitt den 15.06.1995.

Gjelder:	*Enebolig m/sokkelleilighet og frittstående garasje.*
Byggested:	*Bakkeveien 4/6*
Tiltakshaver:	*May Britt og Tom Kildahl*

Tiltakshaver/eier har sørget for å dokumentere gjenstående mangel nevnt i Midlertidige brukstillatelsen datert 29.04.96. Det er innsendt tinglyst avtale som sikrer rettigheter og plikter for felles private vann-og avløpsledninger.
Med bakgrunn i innsendte dokumentasjon er forutsetningene for å utstede ferdigattest tilstede.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20.1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20.1).

Med hilsen

Vibeke Olsen
Enhetsleder byggesak

Øivind Frantsen
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg:
- Tinglyst avtale og situasjonskart som viser stikkledninger.

Postadresse
Larkollveien 9, 1570 Dilling

E-post
Postmottak@rygge.kommune.no

Tlf.sentralbord 69 26 43 00
Tlf. direkte 69 26 44 58

Telefaks
69 26 43 01

Moss kommune,
Rådhuset, Kirkegata 15,
Postboks 175, 1501 Moss.

+47 69 24 80 00
Org.nr.: 920817521

Ketil Andre Asbjørnsen
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Deres ref.: Vår ref.: 21/7717-28- IEGU Dato: 04.02.2025

Utvalg	Utvalgssaksnr.
Hovedutvalg for plan, bygg og teknisk	138/25

Bakkeveien 4 - 194/257 - ferdigattest - tilbygg

Tiltak:	tilbygg	
Byggested:	Gbnr: 194/257	Bakkeveien 4
Tiltakshaver:	Arne Andresen Markveien 3 1532 MOSS	
Ansvarlig søker:	Ketil Andre Asbjørnsen Nesveien 37 1666 ROLVSØY	

Vedtak:

Det gis ferdigattest for tilbygg, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Tiltaket

Tiltakets og arbeidets art:	tilbygg	
Bygningstype og bygningsnummer:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	
Antall pipeløp per boenhet	1	

Vedtakstype	Vedtaksnummer	Vedtaksdato
Rammetillatelse/ett-trinn	472/22	23.05.2022

Vurdering og konklusjon
Ferdigattesten gis på bakgrunn av informasjon gitt i søknad mottatt 04.02.2025.

Moss kommune

Dere har gjennom søknaden bekreftet at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest og at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Vi har gitt ferdigattesten på bakgrunn av at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelse til.

Myndighet
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Andre forhold
Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på bygningens tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning av saken.

Vi gjør også oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det, kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest, jf. plan- og bygningslovens § 23-3 syvende ledd. Ansvarlige foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

Klage
Dere kan klage på dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar vedtaket. Dere kan ikke reise søksmål før klageadgangen er prøvd, jf. forvaltningsloven § 27b.

For mer informasjon om klageinstans, fremgangsmåte ved klage, retten til å se dokumentene i saken og søksmål, se vedlegg

Med hilsen

Dokumentet er elektronisk signert

Stephen Bryne
På vegne av
Live Eek
avdelingsleder

Irene Elisabeth Gustafsson
Arkitekt tlf 45 87 43 55
Telefontid mandag, onsdag og fredag 12.00-14.00

Mottakere:

Ketil Andre Asbjørnsen	Nesveien 37	1666	ROLVSØY

Kopi til:

Arne Andresen	Markveien 3	1532	MOSS
Brann- og redning, Movar Iks	Tykkemyr 2	1597	Moss

Moss kommune

Moss kommune

VEILEDNING OM KLAGE

Hvor skal klage sendes?
Klagen skal sendes til Moss kommune ved bruk av eDialog.
Lenke til eDialog finner du på være nettsider eller her: eDialog lenke

Du kan også sende klagen på post til Moss kommune, Postboks 175, 1501 Moss

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom du/dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du/dere kan søke om å få forlenget fristen, men da må du/dere begrunne hvorfor du/dere ønsker det.

Hva skal klagen inneholde?
Dere må skrive:

- Hvilket vedtak det klages over og oppgi saksnummer.
- Årsaken til at du/dere klager.
- Begrunnelse for hvorfor vedtaket skal endres og hvilke forhold som ikke er vurdert i vedtaket.
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.
- Klagers navn og adresse.
- Klagen må undertegnes.

Hvem er klageinstans?
Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageorgan, etter delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet. Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli sendt videre til Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for avgjørelse.

Anmodning om utsatt iverksetting av vedtak
Selv om du/dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du/dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (anmode om utsatt iverksetting av vedtaket). Slik søknad sendes kommunen og begrunnes. Bygningsseksjonens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men du/dere kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

Rett til å se sakens dokumenter
Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven § 18 og § 19. Du kan se dokumentene i saken i vårt saksinnsyn: Søk etter saker - Moss kommune (acossky.no)

Kostnader ved omgjøring av klage
Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret.

Søksmål
For en virksomhet (eller person) som er part i en sak der Moss kommune har fattet et vedtak er det anledning til å gå til søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av

vedtaket. Merk at det først er anledning til å gå til søksmål hvis det opprinnelige vedtaket er påklaget til og avgjort av statsforvalteren.

Søksmål kan likevel reises dersom det er gått seks måneder fra klagen første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at statsforvalterens avgjørelse ikke foreligger. Dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

Moss kommune

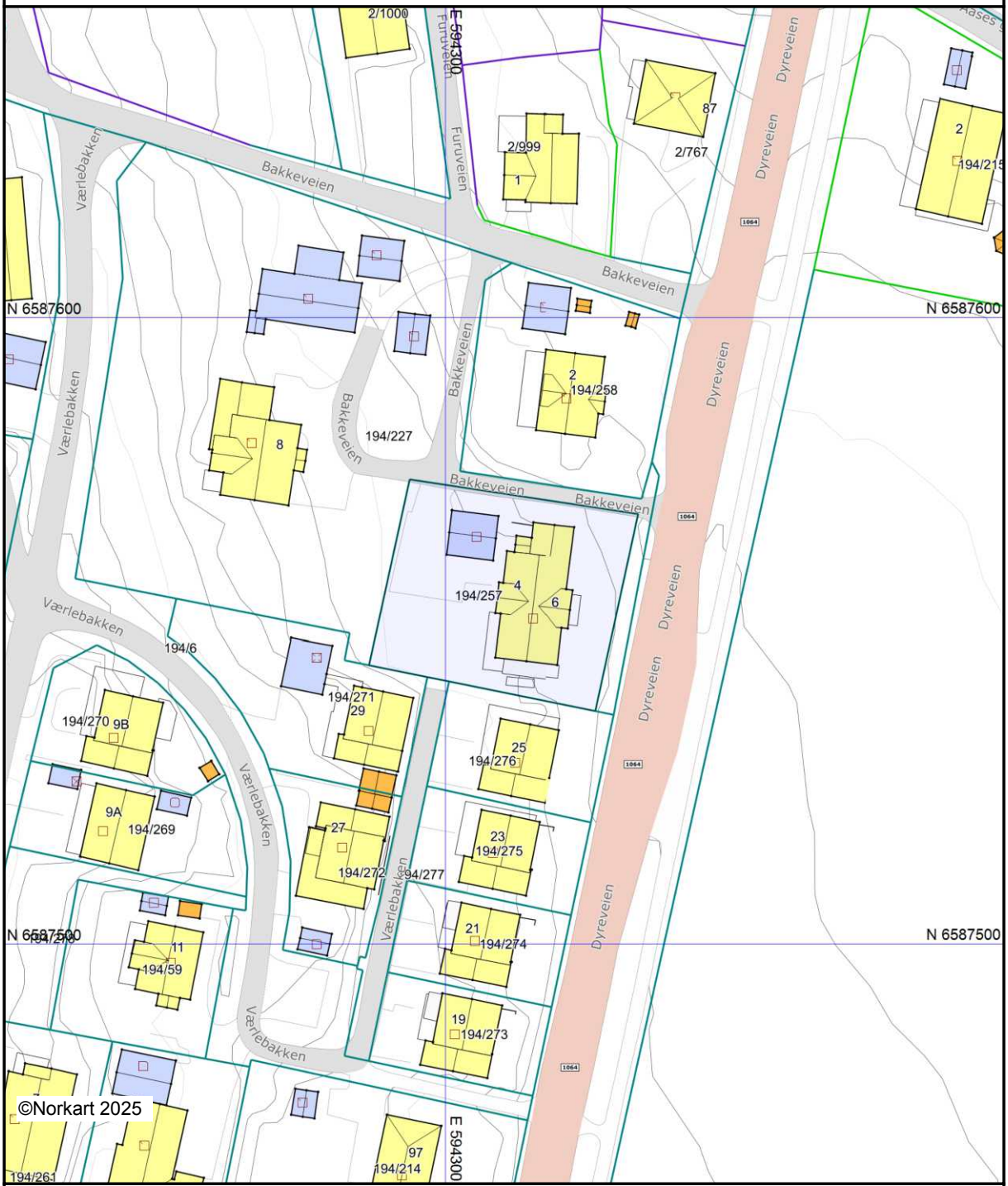
Grunnkart

Eiendom: 194/257
Adresse: Bakkeveien 4
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

5456

MÅLEBREV

[x] uten grensejustering
[ ] med grensejustering

Kommune	J.nr.
Rygge kommune	1392/94
	Målebrev nr.
	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	94	257	
	Bruksnavn/adresse 0940257		
Areal	1157 M^2		

Dagbokstempel
D.B. 2/2.95
Dokm. 825

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.01.95
Rekvirent	Thoring og Herje A/S for Margit G. Kjellsen
Bestyrer	Avd.ing. Bjørn Mikarlsen
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av eiendommen G.nr.94 B.nr.227

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Dilling	18.01.95	Bjørn Mikarlsen	Tom A. Kildahl

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
D.B. 2/2.95 Dokm. 825	

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5814** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr	Bnr	Festenr
94	257	

Representasjonspunkt
X 157623 Y -3205 Z

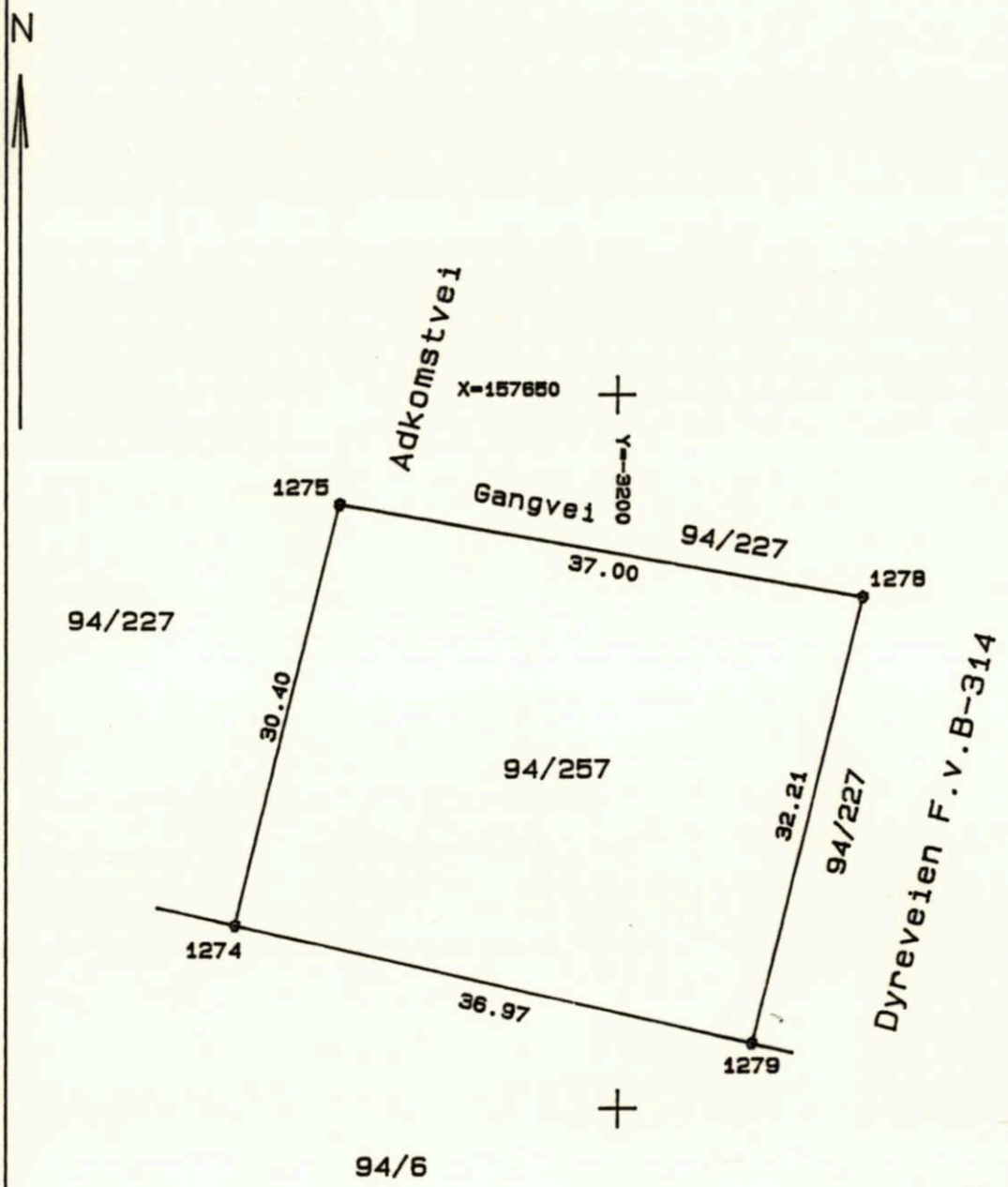
Kartblad	X	Landsnett
CN033-1-12		

Målestokk	Areal
1: 500	1157 M^2

MÅLEBREVKART

Jnr 1392/94

Målebrev nr



PUNKT	PUNKTMERKE	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
1275		157642.30	-3219.33		
1278		157635.81	-3182.90	37.00	
1279		157604.53	-3190.57	32.21	
1274		157612.79	-3226.61	36.97	
				30.40	

Vesla/Gaonar

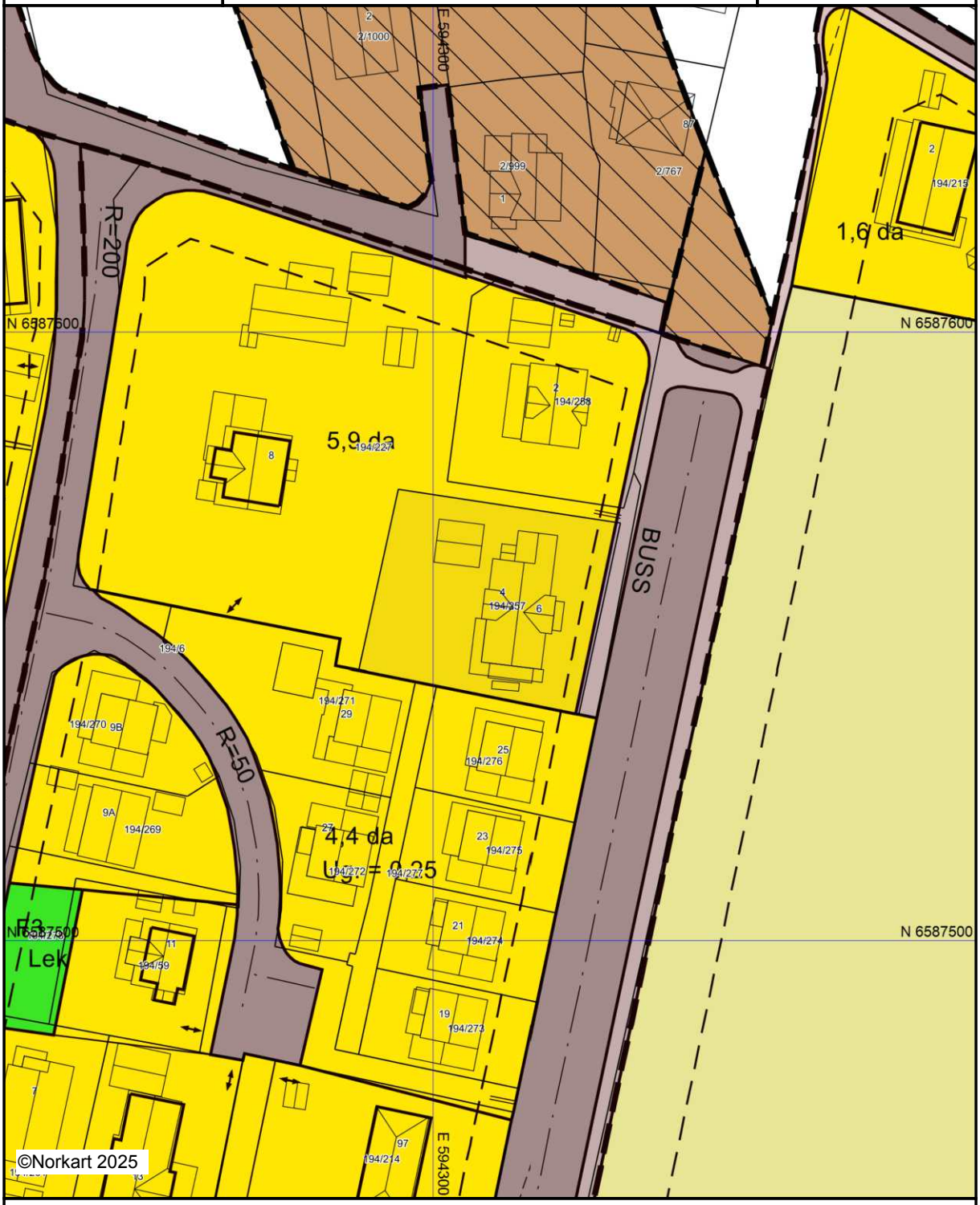
Moss kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 194/257
Adresse: Bakkeveien 4
Dato: 25.11.2025
Målestokk: 1:1000

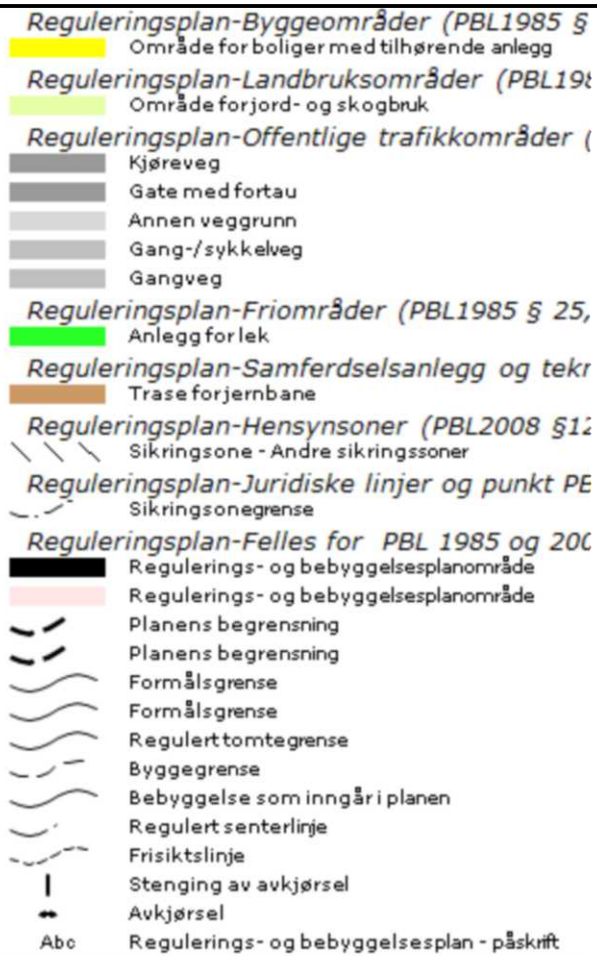
N

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

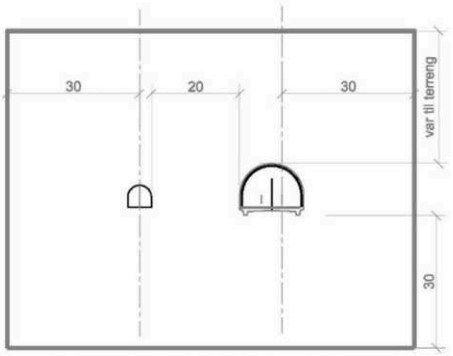
Innenfor området H140 skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers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

Restriksjon vann- og avløpsledninger, H190_1

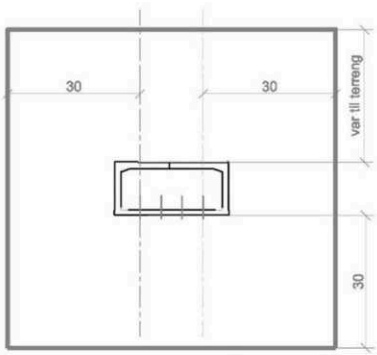
Innenfor sonen H190 tillates det ikke oppføring av bebyggelse eller andre konstruksjoner som hindrer tilgang til vann- og avløpsledninger. Eventuelle tiltak skal godkjennes av Jernbaneverket.

Restriksjoner rundt tunnel – vertikalnivå 1, H190

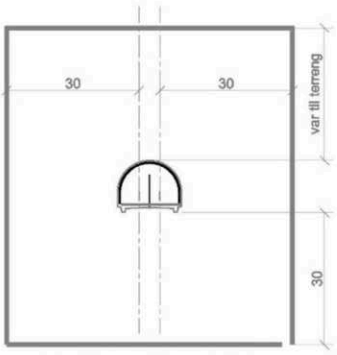
Innenfor sikringssone H190 under bakken, jf. snitt under, er det ikke tillatt med inngrep ut over det som er nødvendig for jernbaneanlegget. Det er heller ikke tillatt med tiltak som kan medføre skader på jernbane- eller veganlegg i tunnelene. Søkes det iverksatt tiltak i eller inntil sikringssone for 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.



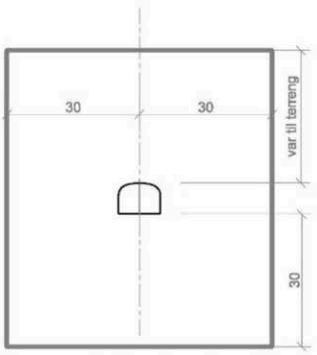
Jernbanetunnel og rømningsveg med sikringssone



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 båndleggingsområdet 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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL

REGULERINGSPLAN FOR KALLUM - DYRE - HEIA DEL 3

RYGGE KOMMUNE

I GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er datert 28.02.1986 og senere korrigert 03.04.1987 og 25.11.1987.

Kommunestyrets vedtak av i sak

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området på planen som er vist med reguleringsgrense.

II OMRÅDET REGULERES TIL REGULERINGSFORMÅL (Jfr. § 25)

1. Byggeområde
3. Trafikkområde
4. Friområde
6. Spesialområde

AREALBRUK

1. Byggeområde

a) I området merket B2.1 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i maks. 1 etasje med sokkeletasje. Det skal også oppføres nødvendige felles garasje-anlegg.

3. Trafikkområde

a) Trafikkområdene skal nyttes til kjøreveier og gang- og sykkelveier.

4. Friområder

a) Området F3 skal brukes til lekeplass. Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

6. Spesialområde

a) Området skal nyttes til privat atkomstvei til tomt merket B1.

III REGULERINGSBESTEMMELSER (Jfr. § 26)

a) Trafikkarealer

1. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

2. I området mellom frisiktlinjen og veiformål (frisiktsoner) skal det i kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum (jfr. bestemmelsene i veilovens § 31).

b) Bebyggelsens karakter, utforming m.v.

1. Bebyggelsen i området B2.1 skal utformes som konsentrert småhusbebyggelse.

2. Bebyggelsens takform fastsettes av bygningsrådet.

3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe eller område får en harmonisk utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

4. For bebyggelse i 1 etasje kan bygnignsrådet tillate underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget etter rådets skjønn ligger til rette for det (sokkeletasje).

c) Bebyggelsens høyde, plassering m.v.

1. Mønehøyden for 1 etasjes hus skal ikke overstige 5,5 m og 8 m for hus i 1 etasje med underetasje (sokkeletasje). Mønehøyden måles fra ferdig planert terreng.

2. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpassning med hensyn til høyde i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

3. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av bygnignsrådet. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

4. Før utbygging av et område kan igangsettes skal det for dette foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gangveier
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon

5. I området B2.1 **kan** det oppføres felles garasjer i 2 etasjer og tilpasses bolighusene m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasjenes endelige plassering skal fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasjene skal være vist på illustrasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighusene, selv om de ikke skal oppføres samtidig med dette. Garasjene kan plasseres med en vegg i nabogrense innenfor rammen av byggeforskriftene.

d) Forholdet mellom bebygd og ubebygd grunnareal på de enkelte tomter.

1. For boligbebyggelsen kan bygningenens grunnflate inklusive garasjer over bakkeplan være inntil 35% av tomtens nettoareal.

e) Rekkefølge og tidsplan for utbygging av ulike byggeområder, herunder om samtidighet av boliger og atkomstveier.

1. Den regulerte veien merket Vei 1 skal være ferdig opparbeidet i.h.t. (Kommunalteknisk norm, NKS). Tverrprofil i h.h.t. pkt. 1.6.2 og 1.6.3 når den nye bebyggelsen i området B2.1 tas i bruk.

f) Ubebygde arealer

1. Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

2. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

3. Skjæringer, fyllinger og andre inngrep i terreng og vegetasjon skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

4. Materialbruk, utforming og farge på gjerder og forstøtningsmurer må godkjennes av bygningsrådet.

5. Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for bruken av området.

6. Det skal oppføres gjerde mellom friområde F3 og trafikkområde Vei 1.

g) Fellesbestemmelser

1. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

2. Etter at denne reguleringsendring med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

RYGGE KOMMUNE

Reguleringsplan for: Kallum-Dyre-Heia, del 3

Reguleringsendring.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 28-1 nr. 1, jf. § 27-2 har kommunestyre i møte den 20.10.88 sak 112/88 vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Rygge den 15/11 - 90

ordfører

RYGGE KOMMUNE ORDFØRER

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen

Doknr: 239016 Tinglyst: 23.03.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

Mellom undertegnede eiere av eiendommene gnr. 94 bnr. 227, gnr.94 bnr. 257 og gnr. 94 bnr.258 i Rygge kommune er inngått følgende avtale:

1. Eieren av gnr.94 bnr.227 gir eierne av gnr.94 bnr.257 og gnr.94 bnr.258 rett til å anlegge og ha liggende vann -og avløpsledninger over sin eiendom.

2. Eieren av gnr.94 bnr.227 kan ikke oppføre eller tillate oppført permanent bebyggelse eller anlegg av noen art over ledningene eller nærme disse, slik at skade kan oppstå.Videre forplikter eieren seg til ikke å foreta arbeider som kan skade ledningene eller gjøre disse vanskelig tilgjengelige.

3. Eierne av G.nr.94 B.nr.257 og G.nr.94 B.nr.258 har rett til fri adgang til G.nr.94 B.nr.227 for å føre tilsyn med ledningsanlegget og utføre nødvendig vedlikeholds- og reperasjonsarbeider mot å erstatte evt. skader og bringe terrenget tilbake i den stand det var før arbeidet ble påbegynt.

4. Alle parter er solidarisk ansvarlige for drift og vedlikehold av den del av vann – og avløpsledningene som er felles for eiendommene.

5. Denne avtalen blir å tinglyse som heftelse på eiendommene G.nr.gnr.94 B.nr.227, G.nr.94 B.nr.257 og G.nr.94 B.nr.258 og kan ikke avlyses uten tillatelse fra Rygge kommune.

6. Denne avtale er utstedt i 4 – fire eksemplarer hvorav Tinglysningen har ett og partene hvert sitt.

RETT KOPI BEKREFTES
15/3-12 T. Kildahl
RYGGE KOMMUNE

Rygge , den 12/3 -2012.

Margit Gulin-Kjellsen

Grunneier gnr.94 bnr.227

Margit Gulin-Kjellsen

Rygge , den

12/3-12

Grunneier G.nr.94 B.nr.257

Tom A. Kildahl

May-Britt Kildahl

Rygge , den

12/3-12

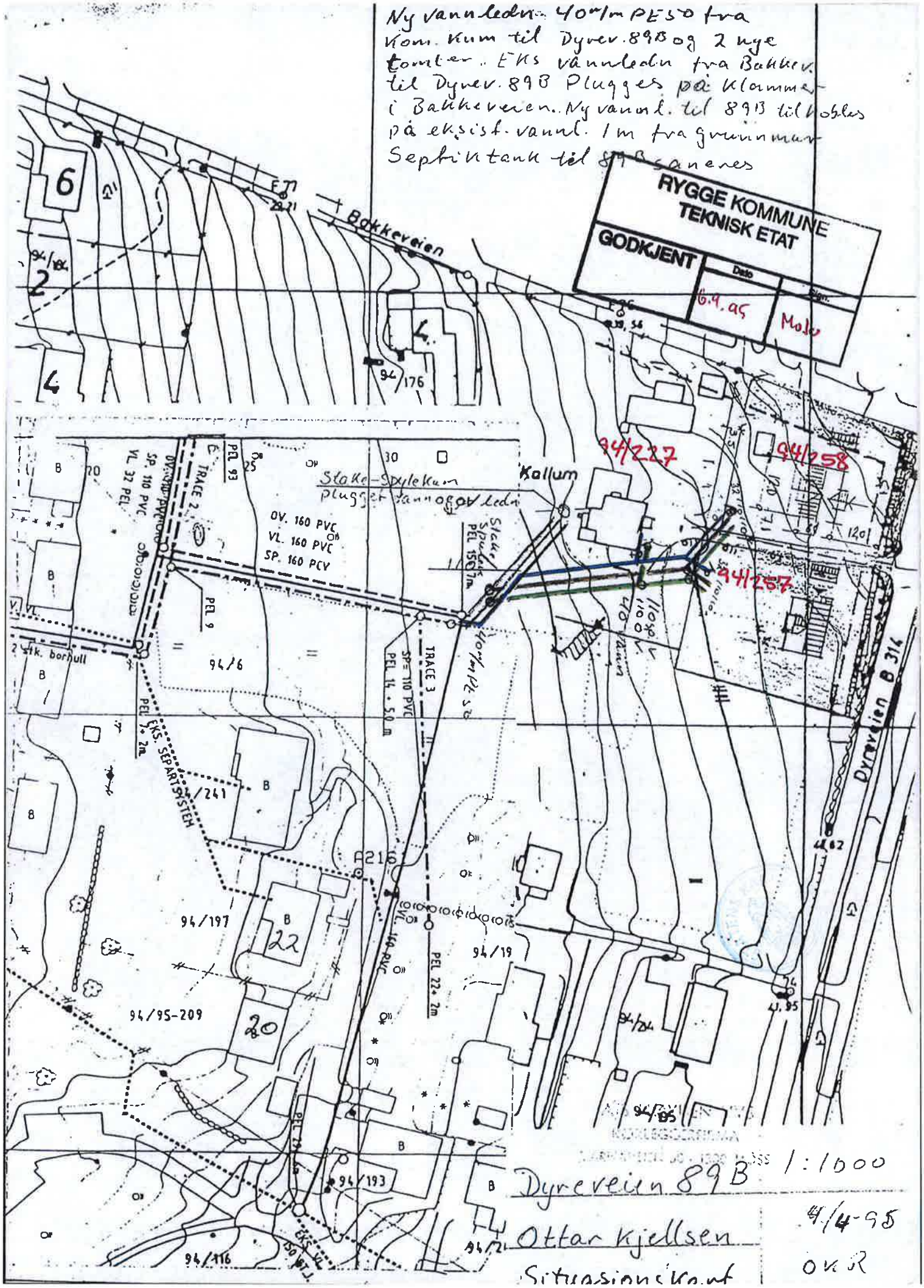
Grunneier G.nr.94 B.nr.258

Marit Brandt

RETT KOPI BEKREFTES

15/3-12

RYGGE KOMMUNE


Ny vannledn. 40 m/m PE80 fra
kom. kum til Dyrev. 89B og 2 nye
tomter. Eks vannledn fra Bakkev.
til Dyrev. 89B Plugges på klamme
i Bakkeveien. Ny vannl. til 89B tilkobles
på eksist. vannl. 1m fra grunnmur
Septiktank til 89B gjenstår
RYGGE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Dato
6.4.95
Sign.
Mob
Bakkeveien
94/176
94/227
94/258
94/257
Kollum
Stikk-Spylekum
Plugget vannledn
OV. 160 PVC
VL. 160 PVC
SP. 160 PCV
TRACE 2
TRACE 3
PEL 93
PEL 9
PEL 14 + 5.0 m
PEL 22 + 2m
PEL 9 + 2m
2 stk. borhull
94/6
94/241
94/197
94/19
94/95-209
94/193
94/116
94/124
94/95
Dyrevn B 316
1:1000
Dyrevei 89B
Ottar Kjellsen
Situasjonskart
4/4-95
OKR

enova

Energiattest



Adresse **Bakkeveien 4, 1525 MOSS**	
Dato for energimerking **18.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-247143**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19418448**
Gårdsnummer **194**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **360,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **360,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **172,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **174,17 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **62 701 kWh**

Bakkeveien 4, 1525 MOSS

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

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:
Bakkeveien 4, 1525 Moss
Gnr. 194, Bnr. 257, Moss kommune.

Oppdragsnummer:
116250275

Meglerforetak: PrivatMegleren Moss

Saksbehandler: Anca Buberg

Telefon / Mobil: 69 70 01 00 / 962 01 111

E-post: anca.buberg@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.
